

Aurich

# Modernisiertes Friesenhaus auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück

CODE DU BIEN: 262100151



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.973 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>262100151</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1993</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>187.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.07.2032</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1993</b>

CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich

## La propriété



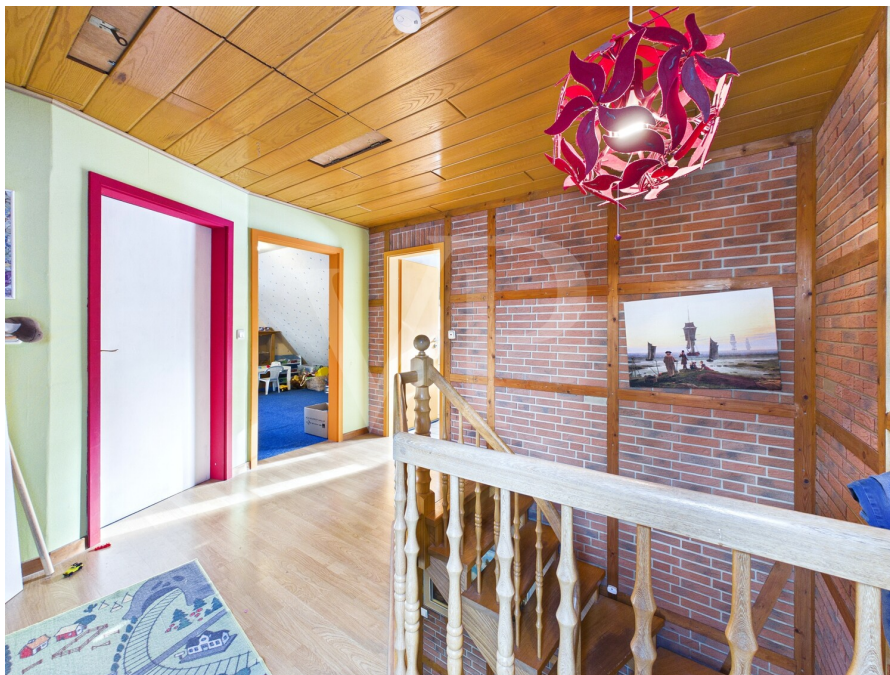
CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## **Une première impression**

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von 2.973 m<sup>2</sup> in attraktiver Lage ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und der technischen Ausstattung beitragen. So sorgen die Dachdämmung sowie die Hohlschichtdämmung für ein angenehmes Wohnklima und unterstützen einen effizienten Energieverbrauch.

Ein besonderes Highlight ist die installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,2 kWp und einem 5 kWh Speicher, die eine nachhaltige Energiegewinnung ermöglicht und langfristig Energiekosten senken kann. Zudem wurde der Sicherungskasten erneuert und damit die elektrische Infrastruktur an zeitgemäße Anforderungen angepasst. Eine verlegte Drainage unterstützt die zuverlässige Entwässerung des Grundstücks und trägt zum Werterhalt der Immobilie bei.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Wand- und Bodenbeläge entsprechen zum Teil nicht mehr heutigen Gestaltungsansprüchen und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu erneuern und individuell zu gestalten.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Garten über Spiel- und Freizeitflächen bis hin zur Verwirklichung persönlicher Gestaltungsideen.

Diese Immobilie vereint solides Wohnen, nachhaltige Technik und ein beeindruckendes Grundstück mit großem Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## **Détails des commodités**

- Gastherme aus 2002
- PV-Anlage mit 8,2 kWp und 5 kWh Speicher
- Doppel- und dreifachverglaste Kunststofffenster
- Großes Grundstück mit ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude
- teilw. Fußbodenerwärmung
- Einblasdämmung in der Hohlschicht
- Terrasse
- PKW-Stellplätze
- Teilunterkellerung
- Wintergarten

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Wiesens, einer ruhigen und naturnah geprägten Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Feldrandlage verleiht dem Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet einen freien Blick in die umliegende Landschaft.**

**Das außergewöhnlich große Grundstück fügt sich harmonisch in die weite ostfriesische Umgebung ein und bietet unmittelbare Nähe zur Natur. Weitläufige Felder, Wiesen und nahegelegene Waldflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Momenten im Grünen ein. Ruhesuchende und Naturliebhaber finden hier ideale Voraussetzungen für einen entschleunigten Lebensstil.**

**Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung sehr gut: Die Innenstadt von Aurich ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten. Auch die umliegenden Ortschaften sind gut erreichbar, wodurch sich eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und alltagspraktischer Nähe ergibt.**

**Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit urbaner Angebote und schafft damit eine attraktive Wohnqualität für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.**

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 262100151 - 26605 Aurich**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**