

Aurich

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Garten in Aurich

CODE DU BIEN: 26210066



PRIX D'ACHAT: 149.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m²

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 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: 26210066 - 26603 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26210066
Surface habitable	ca. 95 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	149.500 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

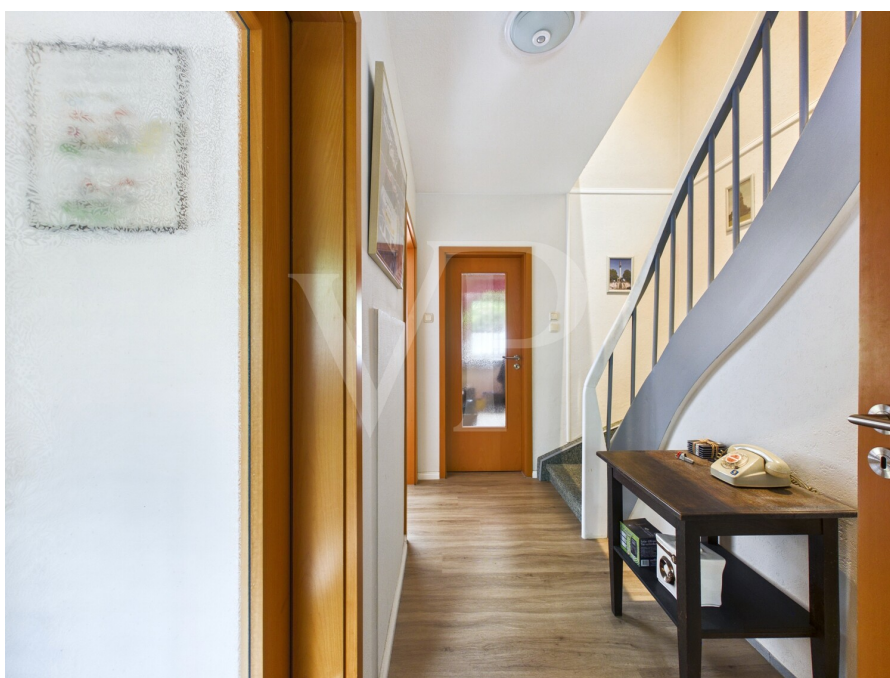
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	206.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

La propriété



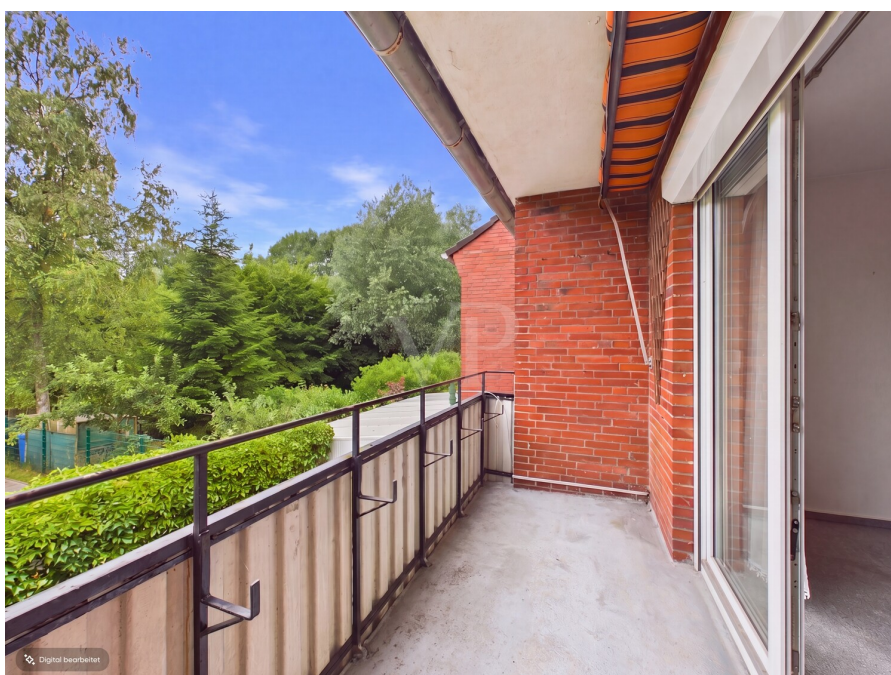
CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

Une première impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1961 befindet sich auf einem ca. 225 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 95 m². Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Dank des funktionalen Grundrisses eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten wünschen.

Die ruhige und zugleich zentrale Wohnlage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Balkon und Terrasse eröffnen den Blick in den gepflegten Garten und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Wohn- und Außenbereich. Das Gartenhaus ergänzt das Platzangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum oder Raum für Freizeitaktivitäten.

Ein Carport-Stellplatz sorgt für komfortables und witterungsgeschütztes Parken. Im Kellergeschoss steht darüber hinaus ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der sich flexibel als Fitnessbereich, Werkstatt oder Lagerfläche nutzen lässt.

Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. So wurde die Gas-Brennwerttherme im Jahr 2019 erneuert und gewährleistet in Verbindung mit der Zentralheizung eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Eine vorhandene Drainage trägt zum nachhaltigen Schutz der Bausubstanz bei.

Auch in technischer Hinsicht präsentiert sich das Haus zeitgemäß. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet und schafft ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice. Die überwiegend erneuerten Fenster verfügen über eine Zwei- beziehungsweise Dreifachverglasung und bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Elektrische Außenjalousien in den Wohnbereichen sowie weitere Außenjalousien an den übrigen Fenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz.

Ein besonderes Potenzial bietet das bereits gedämmte Dachgeschoss, das über eine attraktive Ausbaureserve verfügt. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsfläche und damit zur individuellen Anpassung an zukünftige Bedürfnisse.

Diese Immobilie vereint eine gepflegte Substanz, eine ruhige Wohnlage sowie zahlreiche

Modernisierungen mit weiterem Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen dieses attraktive Reihenmittelhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

Détails des commodités

- Ruhige und zentrale Wohnlage
- Balkon und Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Gepflegtes Gartenhaus
- Carport-Stellplatz
- Gäste-WC
- Hobbyraum im Keller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ausbaureserve im bereits gedämmten Dachgeschoss
- Moderne Gastherme aus dem Jahr 2019
- Drainage zum Schutz der Bausubstanz
- Markisen für die Terrasse und den Balkon
- Elektrische Außenjalousien in den Wohnbereichen
- Weitere Außenjalousien an den übrigen Fenstern
- Zwei- und dreifach verglaste Fenster für eine gute Wärme- und Schalldämmung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 Aurich

Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem ruhigen Ortsteil im Innenstadtgebiet von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

CODE DU BIEN: 26210066 - 26603 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26210066 - 26603 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

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

www.von-poll.com