Aurich / Wiesens – Wiesens

Energetisch sanierter Gulfhof mit Potenzial für Bauvorhaben in idyllischer Lage von Aurich-Wiesens

??????? ????????: 222100146

???? ??????: 489.000 EUR • ?????????: ca. 300 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 3.000 m²

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ??? ?????

??????? ????????	222100146
?????????	ca. 300 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1961
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	489.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2006
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 156 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

??????????? ????????

?????????? ????????????? ?????? ???	09.03.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	92.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

?? ???????

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

??? ????? ????????

Dieser traumhafte Gulfhof wurde ca. 1961 im Herzen von Wiesens errichtet. Es wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, wie beispielsweise eine Erneuerung des Daches und der Heizungsanlage im Jahr 2006, sowie der Ausbau eines Teils der Scheune samt einer offenen Galerie. Hier genießen Sie auf ca. 300 m² Wohnfläche das wundervolle Landleben! Bei Betreten des geschmackvollen Objekts befinden Sie sich zunächst in dem hellen Flur des Erdgeschosses, von hier aus erreichen Sie zu Ihrer Linken ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ein sehr geräumiges und wohlfühlendes Schlafzimmer. Das sich daneben befindliche helle Vollbad setzt sich durch ein Doppelwaschbecken und eine Badewanne ab. Als Besonderheit weist dieses wunderschöne Haus ein gemütliches Kaminzimmer auf. Der Zugang zur Küche führt durch das Esszimmer, hier befindet sich bereits eine Einbauküche und es gibt einen direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Von diesem aus ist auch der offene Wohnbereich des ausgebauten Teils der Scheune zu erreichen, dieser wird verziert durch das für einen Gulfhof typische offene Ständerbauwerk. Hier befindet sich ein weiterer Kamin, der an kalten Tagen für die gemütliche Stimmung sorgt. Das Obergeschoss, welches komplett mit hochwertigen Paketböden ausgestattet ist, ist über eine schöne helle Holztreppe zu erreichen. Auf dieser Etage befinden sich vier weitere geräumige Schlafzimmer, welche auch als Büro-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Duschbad befindet sich gleich dem Treppenaufgang gegenüberliegend und ist genauso wie das Duschbad im Erdgeschoss mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das Bad wirkt besonders freundlich durch ein großes Dachfenster. Auch alle weiteren Zimmer verfügen über ausreichend Tageslicht. Dieses interessante Angebot wird durch eine Garage mit Zugang zur Küche, sodass Ihre Einkäufe direkt in den Wohnraum gebracht werden können und zusätzlichen Stellplätzen im Außenbereich, abgerundet. Durch den offenen Wohnbereich des ausgebauten Scheunenteils haben Sie mit einer geschmackvollen und offenen Glasfront, welche einer typischen Scheunentür nachempfunden ist, den direkten Blick in den Garten. Bei Bedarf kann der restliche Scheunenteil ebenfalls noch weiter ausgebaut werden. Die Terrasse hiervor bietet genügend Platz für entspannte Grillabendabende mit Freunden oder Familie. Hervorzuheben ist außerdem, dass das Angebot ein voll erschlossenes Baugrundstück von ca. 800m² beinhaltet.

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

????????????? ??? ???????

Einbauküche – große und praktische Raumaufteilung - Abstellraum – Kamin – Solar – Hohlschichtdämmung – ebenerdiges Wohnen – offenes Ständerwerk im Ausbau – Ausbaureserve - Terrasse - Garage – Kriechkeller - ruhige Lage - idyllischer Garten – eigener Wald – potentieller Bauplatz

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

??? ??? ??? ??????????

Dieser wunderschöne Gulfhof befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Wiesens in Aurich. Wiesens liegt etwa drei Kilometer vom Auricher Zentrum entfernt und besticht durch seine unmittelbare Nähe zum Wald. In dieser Lage können Sie zum einen bei langen Spaziergängen die Ruhe genießen, zum anderen aber in der Auricher Innenstadt flanieren und den Stadttrubel erleben. Die Infrastruktur bietet Ihnen mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Sportvereinen und verschiedenen Einkaufmöglichkeiten alles was Sie zum täglichen Leben benötigen. Selbst die Entfernung zu den beliebten Sielorten oder auch nach Emden und Leer ist so gering, dass es problemlos in wenigen Minuten erreichbar ist und somit einem spontanen Ausflug nichts im Wege steht.

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 92.20 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 222100146 - 26605 Aurich / Wiesens – Wiesens

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com