Aurich – Aurich

Von herrlichem Grün umwachsenes Einfamilienhaus in zentraler Lage

??????? ????????: 232100684

???? ??????: 247.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 837 m²

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

?? ??? ?????

??????? ????????	232100684
?????????	ca. 143 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1976
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	247.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 18 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	22.09.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	177.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

?? ???????

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

?? ???????

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

?? ???????

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

?? ???????

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise erbaut. Die Immobilie teilt sich mit einer Wohnfläche von ca. 143 m2 über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und bietet Ihnen somit ein breites Raumangebot. Im Erdgeschoss gelangen Sie beim Betreten der Immobilie zunächst in die großzügig angelegte Diele, welche Sie weiter in den Flur leitet und über ein Gäste-WC verfügt. Von dort aus erreichen Sie neben einem Büro und einer Küche auch das offene Wohnzimmer, welches Ihnen einen direkten Zugang zu der Terrasse gewährt. Ausgehend von der Küche gelangen Sie durch einen Allzweckraum zu einem separaten Hobbyraum mit einem weiteren Allzweckraum. Hier können Sie in Ihrer Freizeit in aller Ruhe Ihrem Hobby nachgehen und die Räume entsprechend individuell nutzen. Über eine Treppe in der Diele werden Sie in das ausgebaute Dachgeschoss geführt. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer zur Verfügung. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem separaten WC ausgestattet. Das andere hingegen verfügt über ein WC und eine Dusche. Hier haben Sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Das Highlight des Dachgeschosses ist nicht nur der Wintergarten, der an ein weiteres Zimmer angebaut wurde, sondern auch die geräumige Dachterrasse. Genießen Sie den Blick in Ihren Garten und entspannte Sommerabende mit Ihren Liebsten. Im Außenbereich der Immobilie stehen Ihnen neben einem Fahrradschuppen ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bietet Ihnen jedoch doch durch den großzügigen Garten und den durchdachten Grundriss vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

- Helle Räume
- Offener Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Teilweise überdachte Terrasse
- Dachterrasse
- Balkon
- Wintergarten im Dachgeschoss
- Werkstatt
- Fahrradschuppen
- Geräteschuppen
- PKW-Stellplätze

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Herzen Ostfrieslands, in einem ruhigen Wohngebiet der Stadt Aurich. Das Auricher Stadtzentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten oder Banken sind mit dem Fahrrad oder auch fußläufig innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Verschiedene Ärzte verteilen sich um und in der Innenstadt und garantieren Ihnen neben dem ortsansässigen Krankenhaus Ihre medizinische Versorgung. Die Stadt Norden überzeugt besonders durch die Nähe zur Nordsee. Von hier aus können Sie bequem mit der Fähre zu einer der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist gelangen. Weitere Städte Emden, Wiesmoor, Leer und Wittmund liegen ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt. Größere Städte wie Oldenburg oder Groningen liegen im Umkreis von rund 45 Minuten Autofahrt.

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 177.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 232100684 - 26603 Aurich – Aurich

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

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

Nils Onken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com