

Aurich

## \*Reserviert\* Begehrte Wohnlage in Aurich-Egels – ruhig, gepflegt und stadtnah

???????: 242100752



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

?????: 339.000 EUR • ??????: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????: 566 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

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

????????? ??????????: 242100752 - 26605 Aurich

## ?? ??? ????

????????? ??????????	242100752
???????????	ca. 153,96 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
??????????? ????	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1998
????? ??????????????	1 x ?????????? ???? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ????????	339.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
???????????	???????
???????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ???????????

????????? ??????????: 242100752 - 26605 Aurich

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	27.06.2034
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	155.80 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
?????? ????????????	
???????????	1998
?????? ????????????	
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



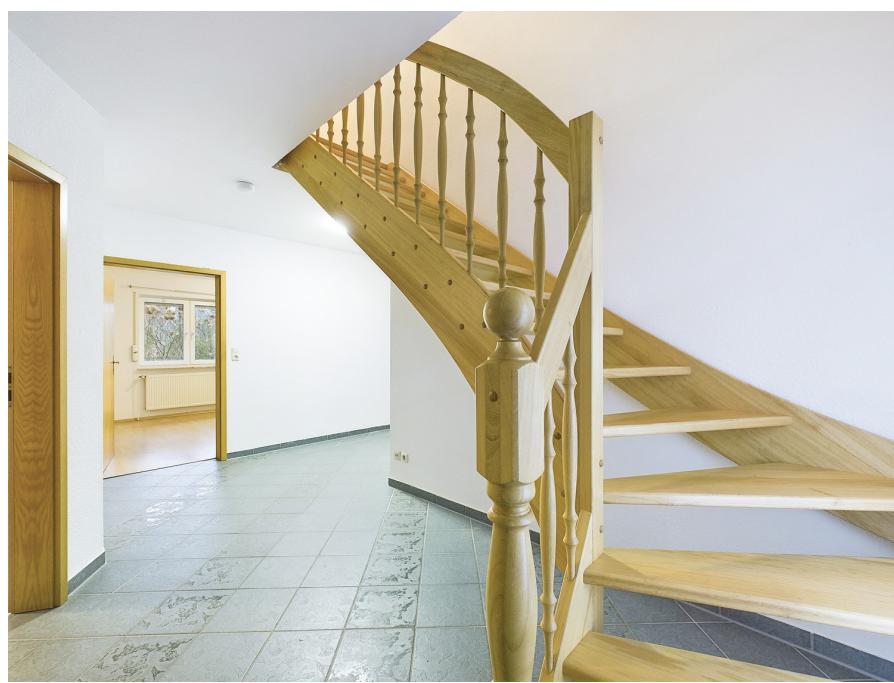
???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



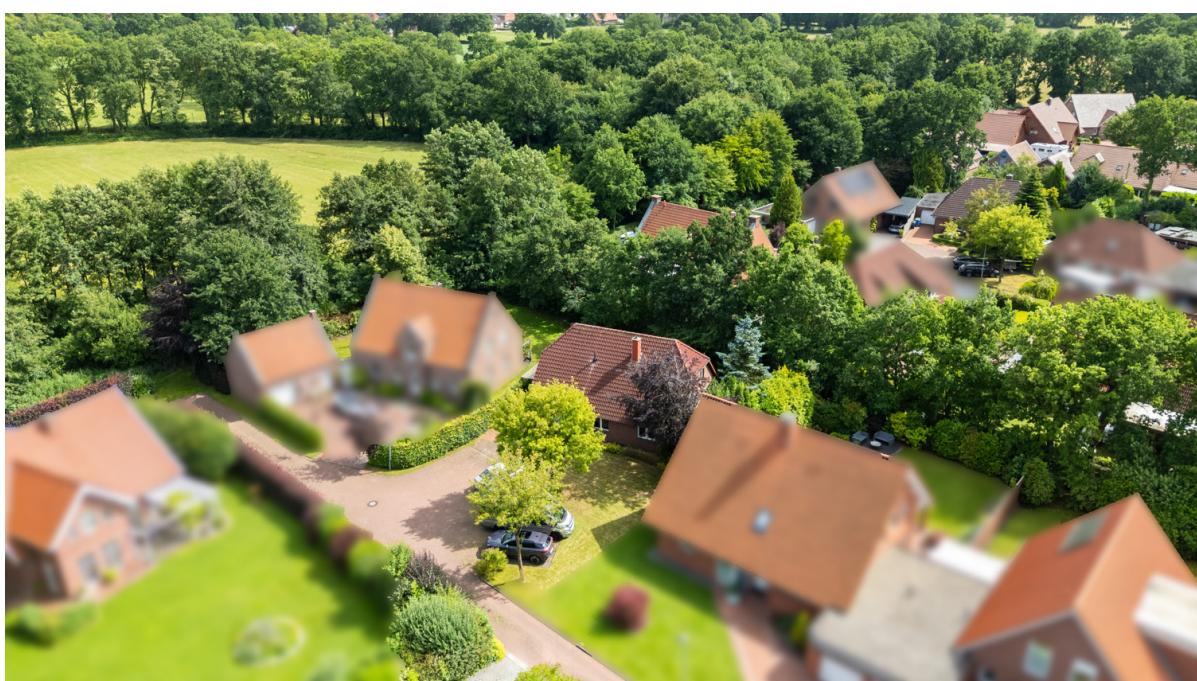
????????? ??????????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



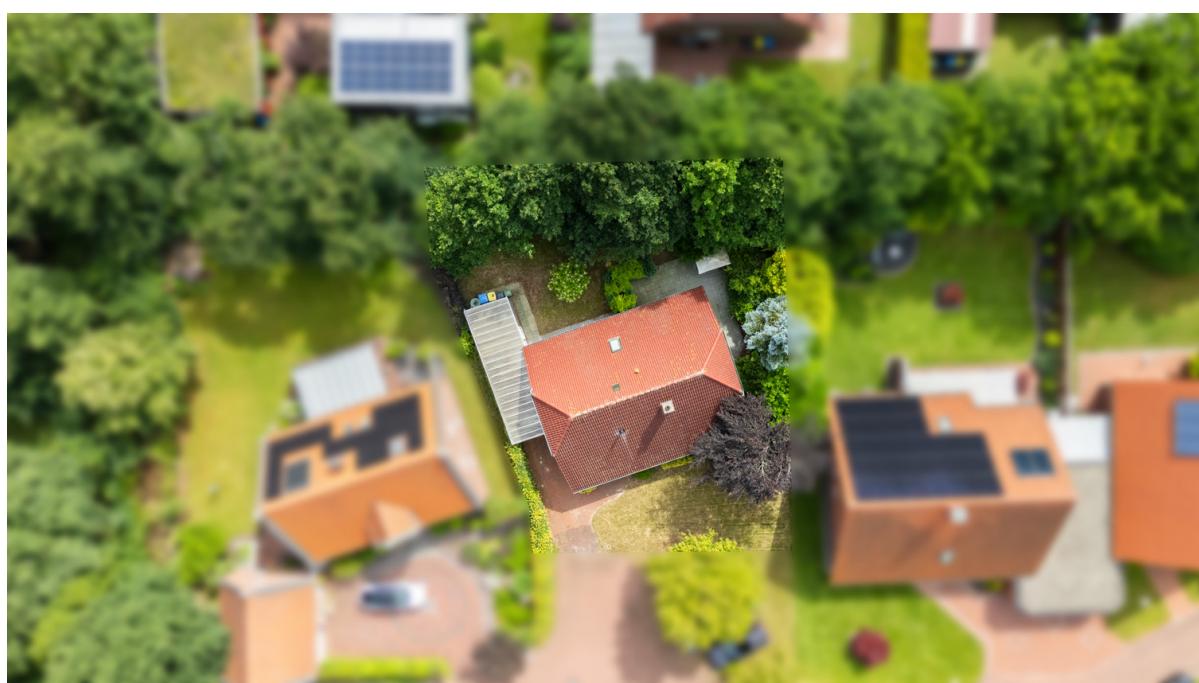
???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ??????



????????? ??????????: 242100752 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

## ??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Siedlungsidylle. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem pflegeleichtem Grundstück von 566 m<sup>2</sup> erfüllt es alle Wünsche an ein modernes und komfortables Wohnen.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige, offene Wohnzimmer, das durch einen neu abgenommenen Kamin für behagliche Stunden sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Angrenzend finden Sie den Küchenbereich, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2016, die keine Wünsche offen lässt – inklusive Induktionsherd für kulinarische Genüsse.

Der ebenerdige Grundriss bietet barrierefreien Wohnkomfort: Extra breite Türen in jedem Raum. Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet ist, macht dieses Haus auch für die Zukunft ideal. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen großzügigen Eingangsbereich, der Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen heißt.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer großen Diele, die sich hervorragend als Büro oder kreativer Rückzugsort eignet. Zudem gibt es zwei Schlafzimmer, wobei eines so geräumig ist, dass es bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann – ideal für wachsende Ansprüche oder flexibles Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage, die 2021 erneuert wurde, sowie der zukunftssichere Glasfaseranschluss, der schnelles Internet und eine optimale Vernetzung garantiert.

Diese Immobilie verbindet Komfort, Stil und Funktionalität auf perfekte Weise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

## ????????????? ??? ??????

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss

Kamin

Einbauküche

Ebenerdiges Wohnen

Fußbodenheizung im Bad (EG)

Extra Breite Türen

Glasfaseranschluss

Terrasse

Carport

PKW-Stellplatz

Neuwertiger Schuppen

Gäste-WC

Ruhige Lage

Tolle Infrastruktur

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

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

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten.

Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe.

Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdientermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 242100752 - 26605 Aurich

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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