

**Aurich**

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

Αριθμός ακινήτου: 25210057



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 440.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 364,24 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.159 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

???????? ?????????	25210057	????? ???????	440.000 EUR
???????????	ca. 364,24 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	13		
?????????? ??? ??????????	9		
??????????	4	???????? ????????????	???????
????? ????????????	1974	???????????????????? ??????	ca. 55 m <sup>2</sup>
?????? ????????????	10 x ??????????? ?????? ????????????, 4 x ???????	????????	????????, WC ???????????, ?????????????? ????????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

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

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	<b>BEDARF</b>
????? ???????????	??????	????????? ??????? ???????????	<b>261.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ????????? ???	<b>26.06.2035</b>	????????????? ????????????????? ???????????	<b>H</b>
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1974</b>

Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich**

## ???

?? ?? ???? ???? ??????? ????????????? ??????? ???? ?????, ???? ? ?????????????????  
???????????????? ?????????? ?? 1974. ??????????? ?? ?? ??????? ?? ????????????????? ?????????  
???????????????? ??????????????, ?? ??????? ?? ????????????????????? ?????????????, ?????????????  
???????????????? ??????? ?? ????????????? ?????????? ??????. ???? ?? ?? ????????????????? ?????? ????  
?? ?????? ?????????????????, ?? ?????????? ?????????? ??????? ??????? 1.269 €. ?? ?????????? ????  
???????????????? ????????????? ????????????? ????????????????? ?????????? ?? ????????? ??????????. ?  
???????????? ????????????? ????????????????? ?? ? ????????????? ????????????????? ????????????? ?????? ?? ??????  
???????? ????????????? ????? ?? ????? ????????????????? ????? ?? ?? ????? ??????????????. ?????????????  
?????????????. ??????????: ?? ????????????? ?????????????????, ?? ??????? ?? ????? ?? ?????????? ?? ?????.  
?? ????????????????? ?????? ????????????? ??????????, ?? ?????????????, ?????????, ?????????? ??  
?????????. ?? ????????? ????????????????? ????????????????? ????????? ??????????????????????????????. ?? ??????????  
???????????? ????????????? ????????????????? ?????? ??????????. ??????? ?????????: ????? ?? ?? ??????? ?????????????  
???? ????????????? ?? ????????????????? ?? 1990. ?????? ?? ????? ??????? ?????????????????, ?? ?????????????????  
???? ?? ???????, ????????????? ????????????? ????????????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ????????????? ??  
???? ????????????? ?????????? ?????? ????????????????? ??????. ?? ?????????? ????????????????? ?????????????????  
???????????????? ?? ????????????????? ?????? ?? ????????????? 150 ????????????????? ?????? ?????? ??????????????. ????? ?  
????????? ????????????? ?????????? ?????????????????, ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ??????. ????? ?????????????  
???? ????????????????? ?????? ?? ????????????????? ??????, ?????????? ?????????? ?????? ?? ??????????????????. ???  
????????? ?????????? ?????? ????????????????? ?????? ????????????????? ?????? ????????????????? ?????  
?????????????????. ?????? ?? ?? ?????????? ?????????????????, ?????? ?? ????????????????? ?????????? ?????????? ?????  
???????????????? ????????????? ??????. ? ?????????? ?????? ????????????????????????????????? ????????????? ?????????? ?????  
???????????? ?????? ?????? ????????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????????????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich**

**?????????????? ???? ??????????**

- 2020 Heizung in Wohnung 2
- 2010 Hohlschichtdämmung
- 2000 Elektrisches Garagentor
- 1993 Fensterelement Wohnung 3
- 1990 Aufbau Wohnung 3
- Vier Wohneinheiten
- Fünf Garagen (davon zwei im Wohngebäude verbaut, die anderen drei freistehend)
- Werkstatt
- Dachterrassen
- Wohnung eins und zwei verfügen über einen eigenen Gartenbereich
- Solide Mieteinnahmen
- Zuverlässige & langfristige Mieter
- Ausbaupotenzial
- Große Parkfläche
- Zusätzlicher Gartenbereich, bisher keiner Wohnung zugeordnet

**Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich**

**???? ???? ???? ????????????**

**Das Haus befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Wohngebieten, Gewerbe und viel Grün. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie zügig in das Stadtzentrum von Aurich sowie in die umliegenden Ortschaften. Die Bundesstraßen B72 und B210 sorgen für schnelle Verbindungen nach Emden, Leer, Wilhelmshaven oder Oldenburg. Auch die Nordseeküste ist über diese Verkehrsachsen gut erreichbar.**

**Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig entfernt und ermöglicht unkomplizierte Fahrten innerhalb von Aurich oder in umliegende Gemeinden. Dank der gut ausgebauten Radwege erreichen Sie die Innenstadt zudem bequem innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad.**

**Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die flache ostfriesische Landschaft mit Wiesen und Feldern eignet sich ideal für Aktivitäten an der frischen Luft. Die nahegelegenen Wälder bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.**

**Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25210057 - 26603 Aurich**

**?????????? ???? ?????**

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

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

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

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

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

---

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