

## Aurich

???????? ???? ?????? Aurich-Brockzetel – ???  
???????????? ????????, ?????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25210079

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.498 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ??? ??????

???????	25210079	???? ??????	395.000 EUR
?????????	ca. 307,61 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????	???? ????????????	2024
?????????	9	????????? ????????????	???????
?????????? ???	7	???????	???????, WC ???????????, ??????
?????????	2		
???? ????????????	1950		
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 5 x ????????????? ?????? ?????????????		

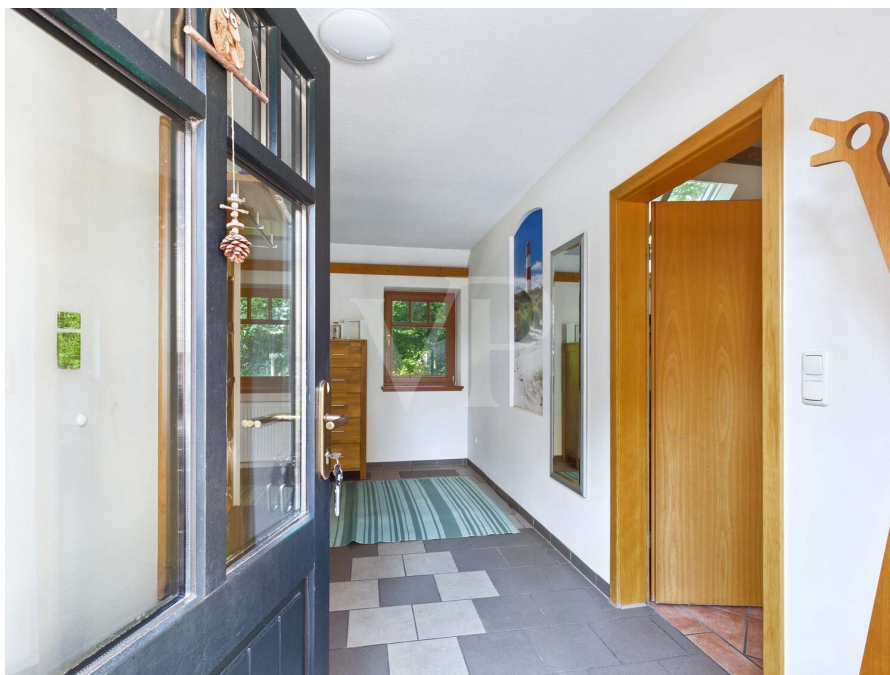
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

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

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	????? ???? ?????????	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ?	16.10.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ?	????? ???? ?????????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	1950

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



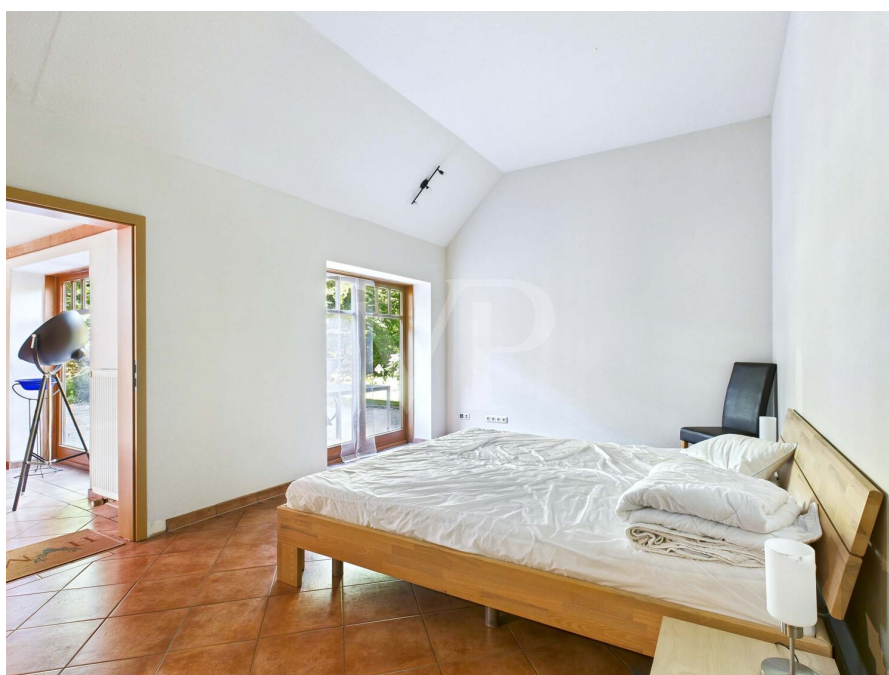
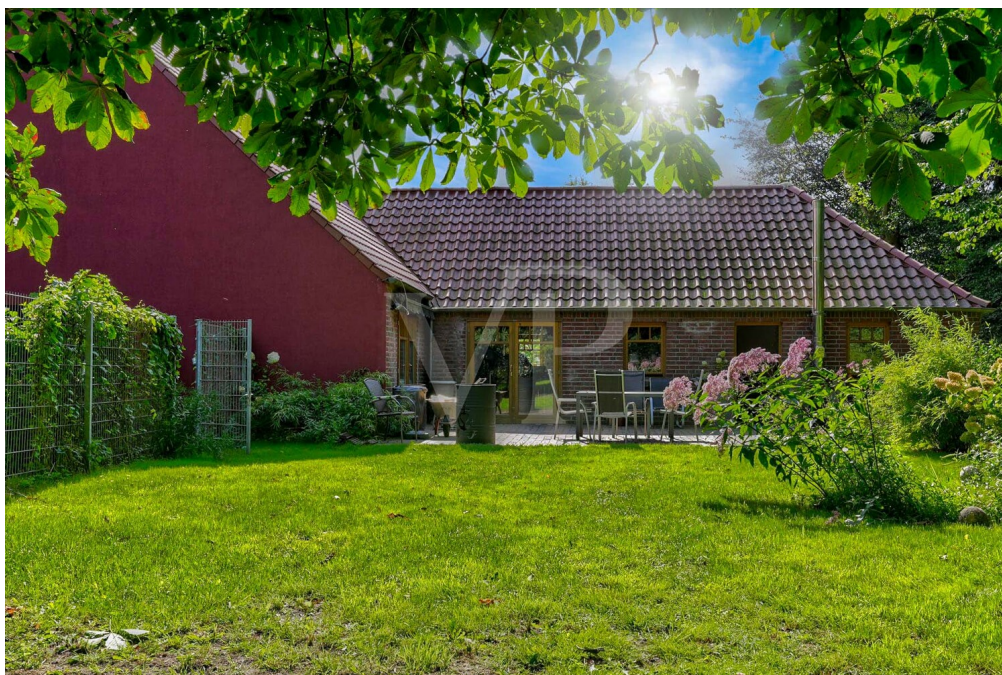
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



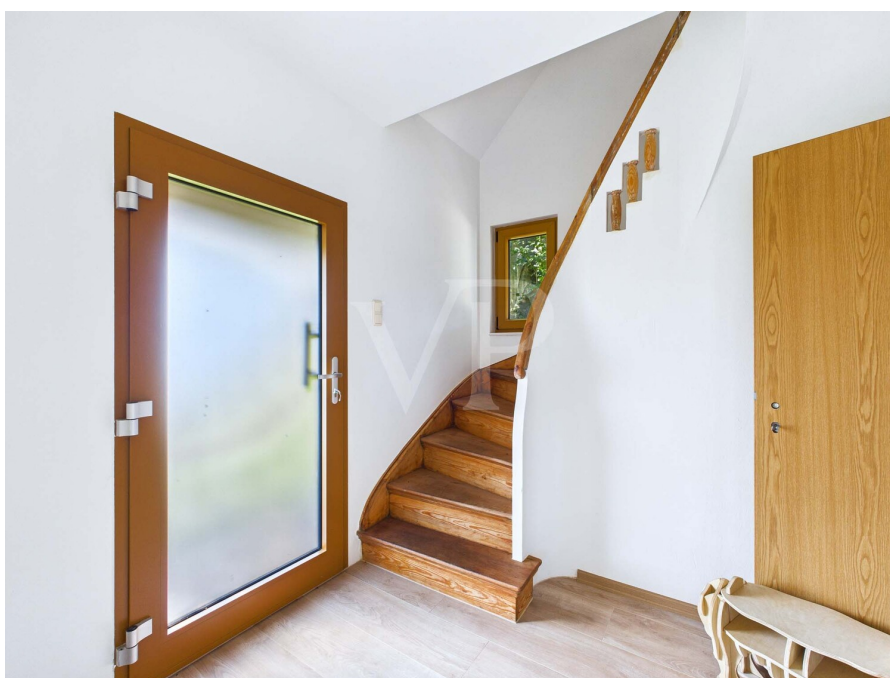
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



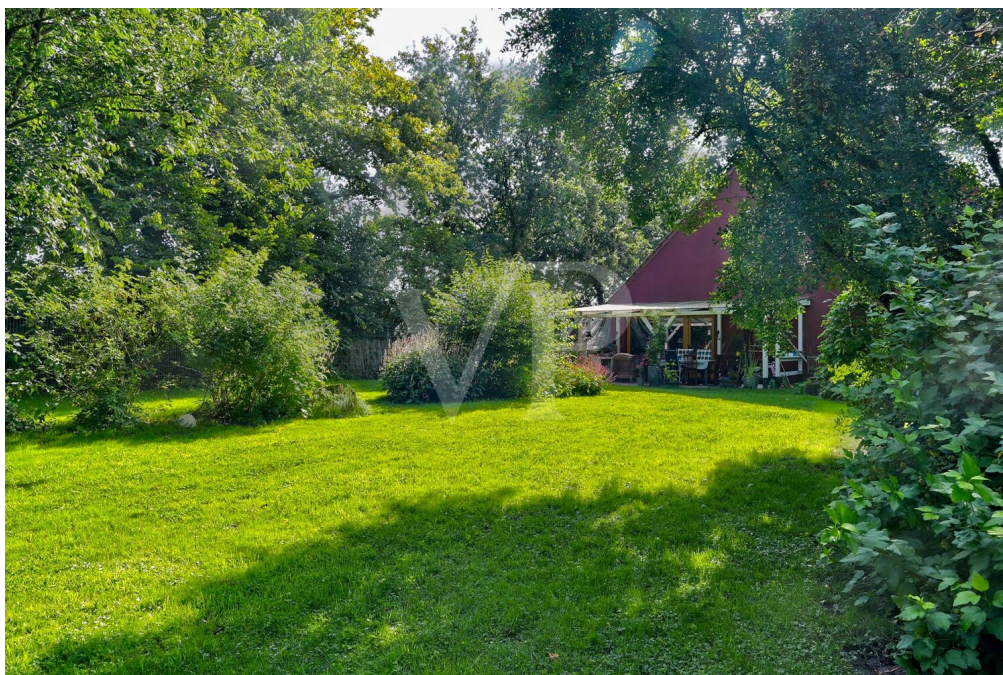
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

?? ????????





**Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich**

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

#### **Wohneinheit I**

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

#### **Wohneinheit II**

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

#### **Insgesamt:**

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler
- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gastherme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand

- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

**Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich**

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

**Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.**

**Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.**

**Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.**

**Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.**

**Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 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)**