

Aurich

Διώροφη κατοικία στο Aurich-Brockzetel – δύο οικιστικές μονάδες, πολλές δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25210079

RESERVIERT



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 307,61 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.498 m²

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25210079	Τιμή αγοράς	395.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 307,61 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2024
Δωμάτια	9	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	7	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1950		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

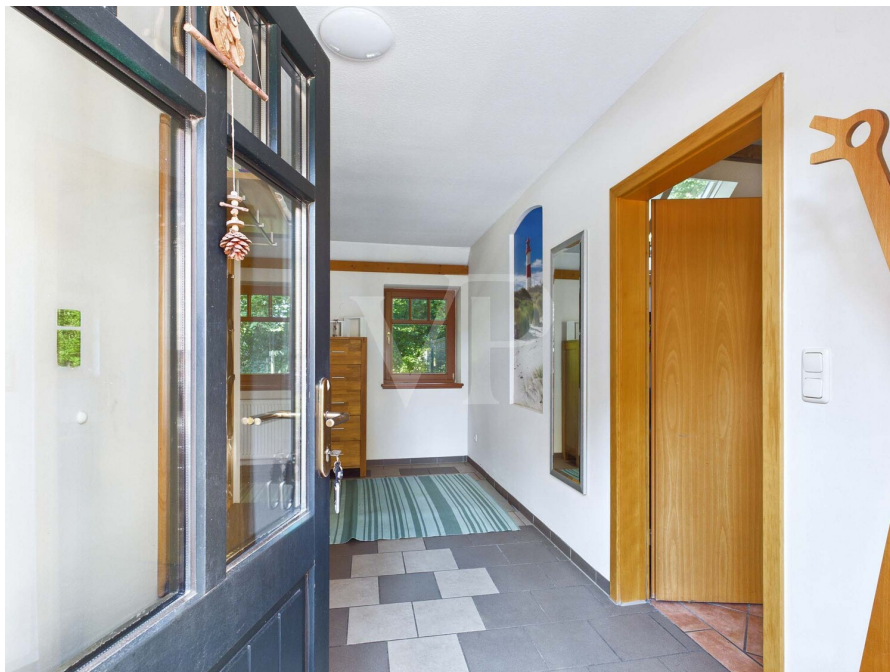
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική ζήτηση ενέργειας	178.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



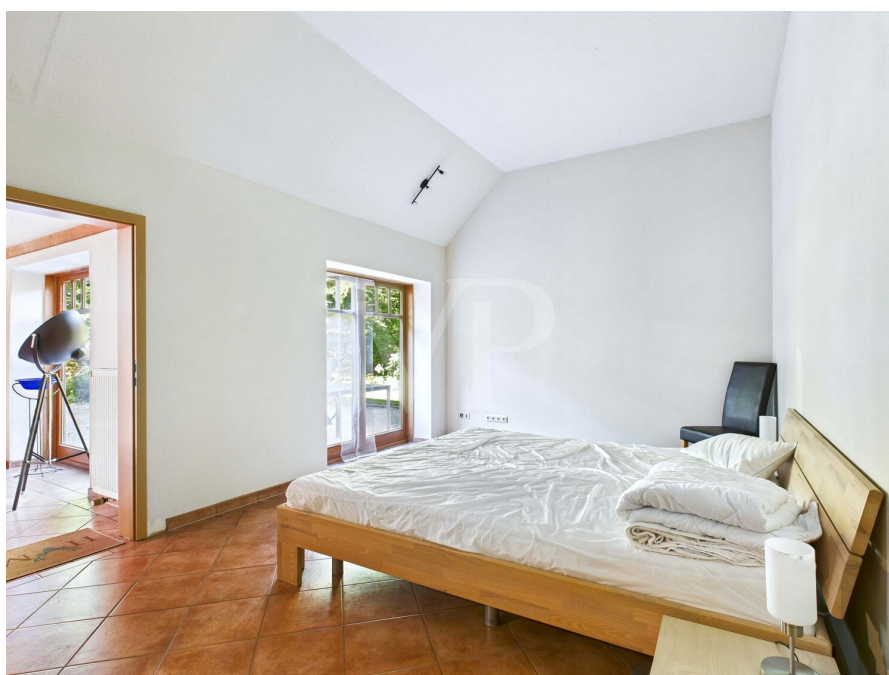
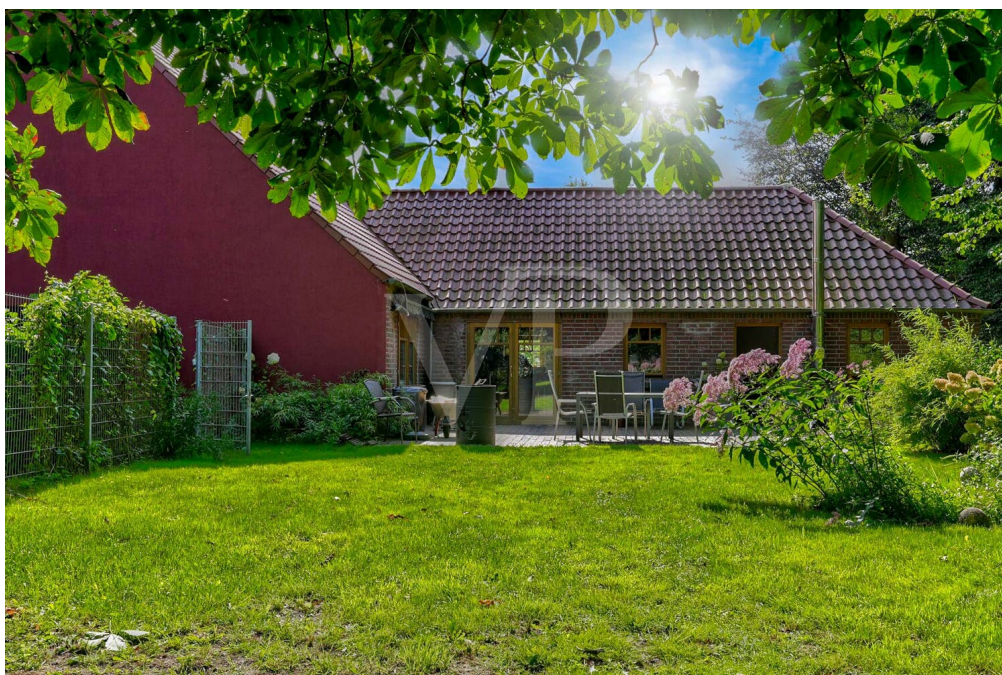
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



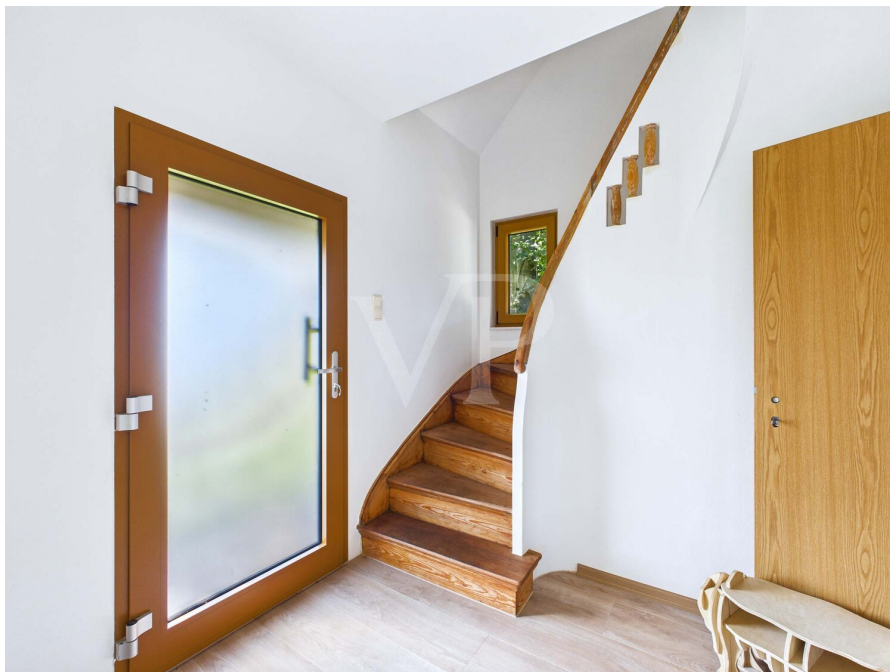
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



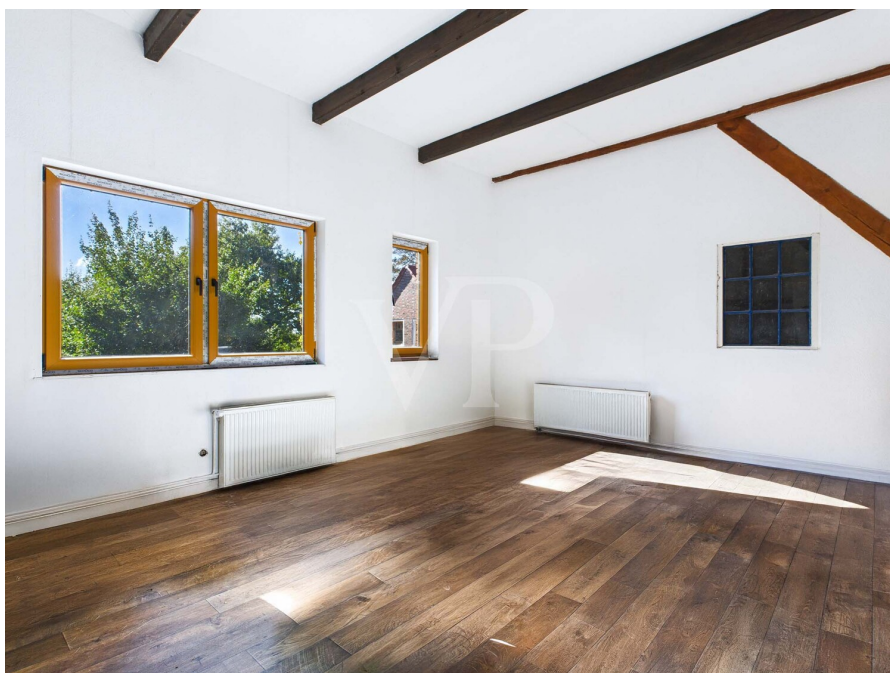
Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο Aurich-Brockzetel – αυτή η καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία, που βρίσκεται σε μια ήσυχη τοποθεσία, προσφέρει δύο ξεχωριστές μονάδες διαβίωσης, ευρύχωρους κήπους και ευέλικτες δυνατότητες διαβίωσης. Το αρχικό τμήμα του κτιρίου χρονολογείται από τη δεκαετία του 1950, ενώ η μεγαλύτερη μονάδα επεκτάθηκε το 2000. Από τότε, έχουν πραγματοποιηθεί πολυάριθμες εκσυγχρονισμοί, με αποτέλεσμα ένα ακίνητο που βρίσκεται τώρα σε μια στιβαρή και ελκυστική κατάσταση. Η Μονάδα I περιλαμβάνει περίπου 190 τ.μ. χώρου διαβίωσης και σας καλωσορίζει με ένα φωτεινό χολ. Από εδώ, μπαίνετε στο ευρύχωρο σαλόνι και την τραπεζαρία με μια ανοιχτή κουζίνα – την καρδιά του σπιτιού, η οποία απολαμβάνει μια ιδιαίτερα ζεστή ατμόσφαιρα χάρη στην ενδοδαπέδια θέρμανση και μια ξυλόσομπα. Δίπλα σε αυτό υπάρχουν δύο υπνοδωμάτια, ένα μοντέρνο ντους και ένα WC επισκεπτών. Ένα τρίτο υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα συμπληρώνει το ισόγειο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε δύο ακόμη δωμάτια, ιδανικά ως καταφύγια ή χώρους εργασίας. Το 2024, όλες οι εργασίες βαφής ολοκληρώθηκαν με γύψο και τοποθετήθηκαν νέα δάπεδα, δίνοντας στα δωμάτια μια φρέσκια, σύγχρονη εμφάνιση. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή παρέχουν άπλετο φυσικό φως και προσφέρουν θέα στη βεράντα και τον κήπο. Η Μονάδα II προσφέρει περίπου 130 τ.μ. χώρου διαβίωσης και είναι ιδανική ως ξεχωριστός χώρος διαβίωσης, για ενοικίαση ή για χρήση ως χώρος φιλοξενίας σκύλων στο πλαίσιο της υπάρχουσας άδειας. Το ισόγειο περιλαμβάνει κουζίνα-τραπεζαρία, σαλόνι, υπνοδωμάτιο και ένα πλήρες μπάνιο με μπανιέρα. Ένα μεγάλο σαλόνι στον επάνω όροφο ολοκληρώνει τον χώρο διαβίωσης. Εκτεταμένες εργασίες εκσυγχρονισμού έχουν επίσης πραγματοποιηθεί εδώ τα τελευταία χρόνια: τα παράθυρα, οι πόρτες και τα στοιχεία της βεράντας αντικαταστάθηκαν εν μέρει γύρω στο 2022, και έγιναν επίσης εργασίες στην οροφή, τη μόνωση και το ηλεκτρικό σύστημα. Μια σκεπαστή βεράντα με θέα στον περιφραγμένο κήπο (φράχτης από ατσάλινο πλέγμα, ύψους

περίπου 2 μ.) παρέχει ιδανικές συνθήκες για τη φύλαξη ζώων ή τη χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Και οι δύο μονάδες διαθέτουν τους δικούς τους ιδιωτικούς κήπους, ο καθένας περιφραγμένος και όμορφα διαμορφωμένος. Τα ώριμα δέντρα παρέχουν σκιά και προσδίδουν στο ακίνητο μια φυσική γοητεία. Το ακίνητο διαθέτει επίσης τηλεθέρμανση με αντλία που ανακαινίστηκε γύρω στο 2022, μια σύγχρονη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων, ένα στέγαστρο αυτοκινήτων και ένα εργαστήριο με σύνδεση υψηλής τάσης. Διατίθεται επίσης λέβητας αερίου ως προαιρετική επιλογή. Η πρόσβαση στο δρόμο γίνεται μέσω ηλεκτρικής πύλης. Προετοιμάζεται το internet με οπτικές ίνες και, προς το παρόν, παρέχεται πρόσβαση στο internet μέσω δορυφόρου. Αυτή η διώροφη κατοικία συνδυάζει στιβαρή κατασκευή, σύγχρονη τεχνολογία και γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης – ιδανική για οικογένειες, διαβίωση πολλών γενεών ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Ένα σπίτι με χώρο για ιδέες, φύση και ποιότητα ζωής.

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 Gasterme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand
- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

Αριθμός ακινήτου: 25210079 - 26605 Aurich

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m²*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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com