

Aurich

Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung

???????? ??????????: 25210084

www.von-poll.com???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 162 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 740 m²

??????? ???????: 25210084 - 26605 Aurich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25210084 - 26605 Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25210084	????? ???????	289.000 EUR
???????????	ca. 162 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	????? ??????????????	2022
????? ??????????????	1971	????????? ?????????????	???????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????? ??????	ca. 29 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25210084 - 26605 Aurich

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	217.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.10.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ?????: 25210084 - 26605 Aurich

?? ???????



???????? ??: 25210084 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25210084 - 26605 Aurich

?? ???????



??????? ???????: 25210084 - 26605 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25210084 - 26605 Aurich

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

Willkommen zu dieser ansprechenden Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein freistehender Bungalow aus dem Jahr 1971 mit Anbau aus dem Jahr 1998, der auf einem großzügigen Grundstück von ca. 740 m² erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 162 m² und verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer sowie 2 modern ausgestattete Badezimmer. Im Laufe der letzten Jahre wurde das Haus regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Zuletzt erfolgten 2022 umfangreiche Erneuerungen an Dach und Dachfenstern, wodurch die Immobilie einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck hinterlässt.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und eignet sich durch seine Raumaufteilung sehr gut für Familien oder Paare mit Wunsch nach zusätzlichem Platz. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen einladenden Eingangsbereich, der in den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich führt. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen angenehmen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten.

Die Küche ist separat gelegen und bietet ausreichend Platz für Küchengeräte und Stauraum. Die drei vorhandenen Schlafzimmer verfügen über eine angenehme Größe und eignen sich sowohl als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 1998 errichtete Anbau mit Einliegerwohnung, der zusätzliche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Ob als Büro, für erwachsene Kinder oder als Gästezimmer – hier stehen Ihnen verschiedene Nutzungsoptionen offen.

Die beiden Badezimmer wurden regelmäßig gepflegt und erfüllen zeitgemäße Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Beheizung des Hauses erfolgt effizient über eine Zentralheizung, wodurch ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet ist. Ein Teil der Fenster wurde bereits 2011 und 2019 modernisiert.

Neben den Wohnräumen stehen Ihnen weitere Funktionsräume wie ein Hauswirtschaftsraum und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Außenanlagen wurden kontinuierlich gepflegt und bieten ausreichend Platz für Spiel, Hobby oder Geselligkeit im Freien.

Ob für Familienaktivitäten, entspanntes Wohnen auf einer Ebene oder generationenübergreifendes Zusammenleben – dieser Bungalow überzeugt durch

durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit seiner modernen Ausstattung, dem großzügigen Grundstück und den durchdachten Modernisierungen bietet dieses Objekt einen wertbeständigen Lebensmittelpunkt für die kommenden Jahre.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25210084 - 26605 Aurich

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

Einliegerwohnung - ebenerdiges Wohnen - Garten - Garage - Mähroboter - Gartenhaus -
pflegeleichtes Grundstück

??????? ???????: 25210084 - 26605 Aurich

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im südöstlichen Stadtbereich von Aurich. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Auricher Stadtzentrum als auch umliegende Ortsteile bequem erreichbar. Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen in alle wichtigen Richtungen. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Über die gut ausgebauten Hauptverkehrsstraßen bestehen schnelle Verbindungen nach Emden, Leer und Wilhelmshaven.

Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

??????? ?????????: 25210084 - 26605 Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 217.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25210084 - 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