

Aurich

## Wohnen oder vermieten in bevorzugter Lage – modernisiertes Zweifamilienhaus

????????? ??????????: 25210077



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 197,22 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 718 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

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

???????? ??????????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ??? ??????

|                                 |                                                             |                             |                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25210077                                                    | ????? ???????               | 399.000 EUR                                                                           |
| ????????????                    | ca. 197,22 m <sup>2</sup>                                   | ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ????????????????<br>??????                                  |                             |                                                                                       |
| ?????????                       | 5                                                           |                             |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 3                                                           | ????? ??????????????        | 2017                                                                                  |
| ??????????                      | 2                                                           | ?????????<br>?????????????? | ????????                                                                              |
| ????? ??????????????            | 1975                                                        | ?????????????????????       | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ?????? ??????????????           | 3 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ??????                      | ?????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                              |

??????? ?????????: 25210077 - 26605 Aurich

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 152.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.10.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975           |

??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ???????



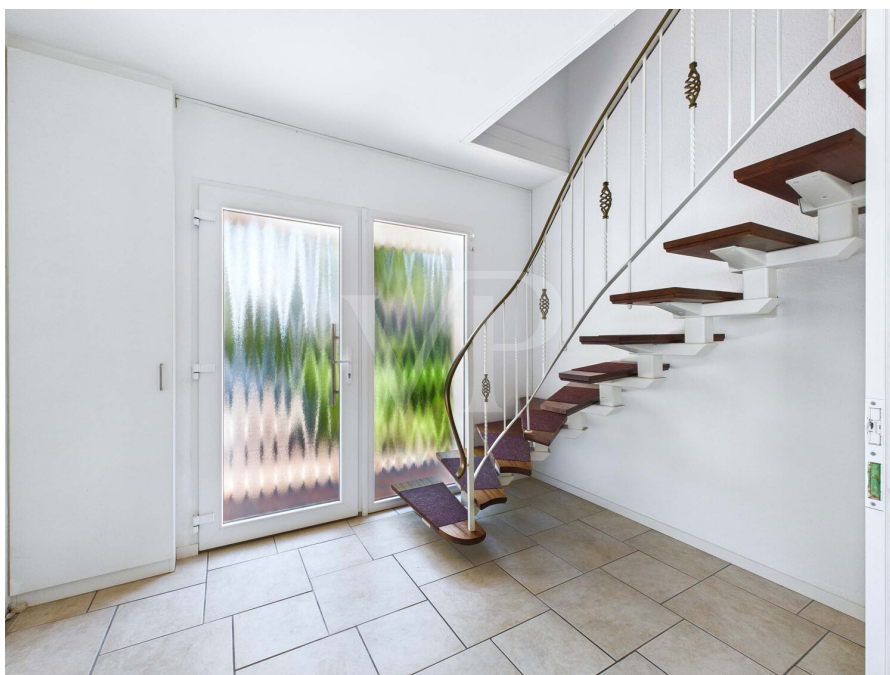
??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ????????



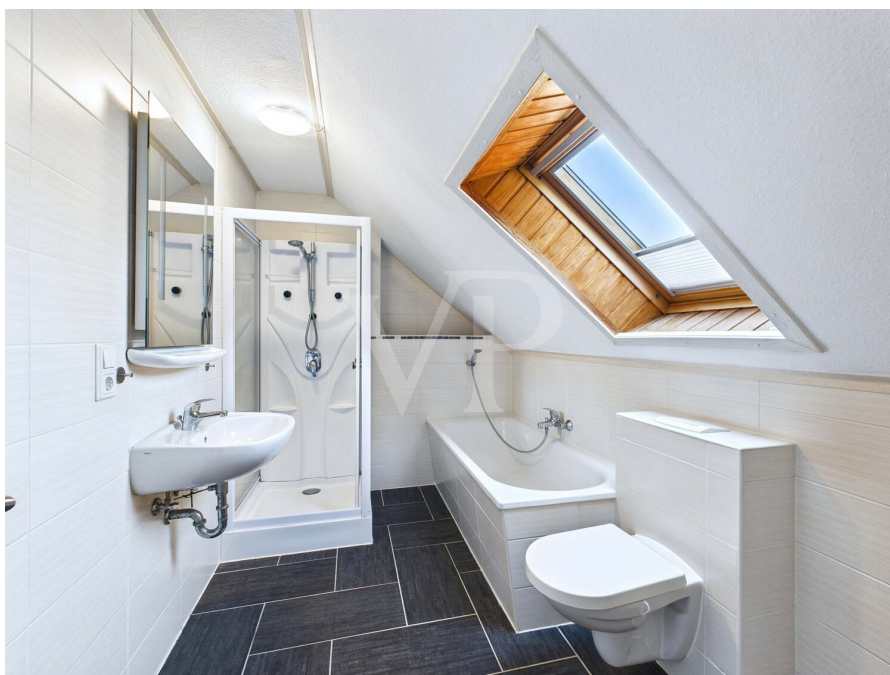
??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ????????



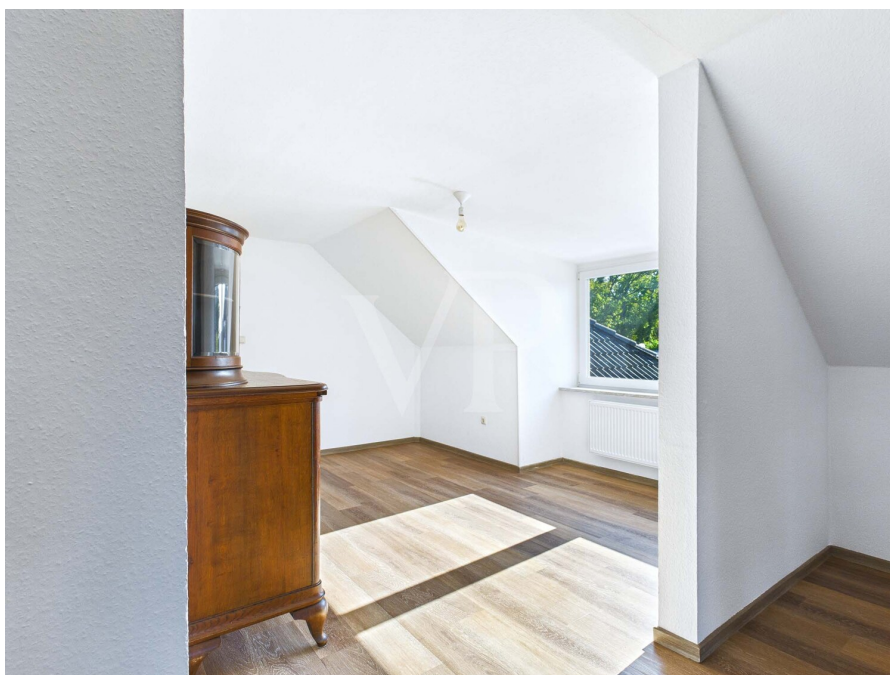
???????? ?????????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ????????



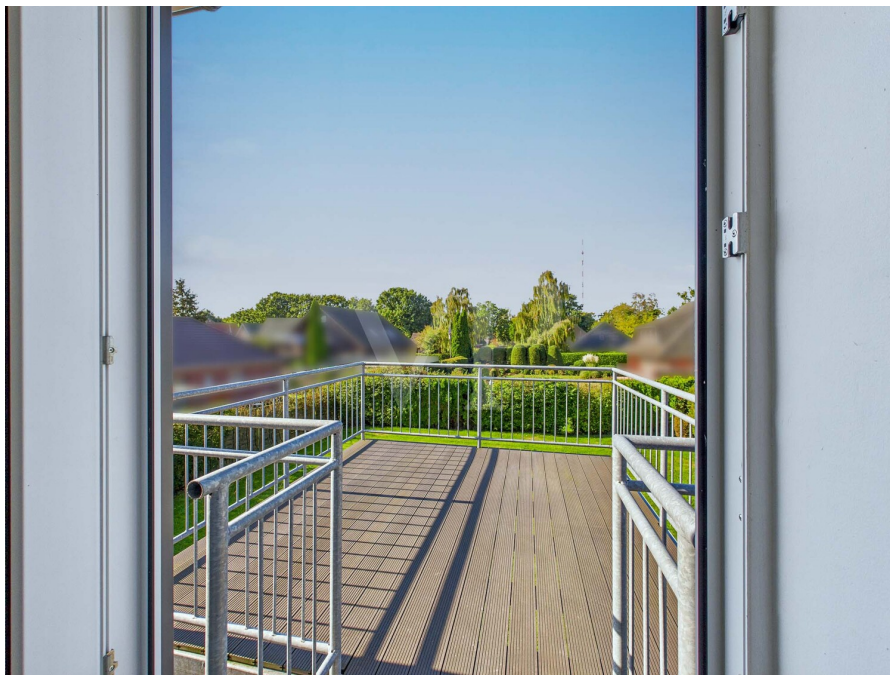
???????? ?????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ???????



??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ??????????: 25210077 - 26605 Aurich

?? ?????????



??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich mit durchdachtem Grundriss, zahlreichen Modernisierungen und einem behaglichen Wohnambiente. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie stetig instand gehalten und technisch wie optisch aufgewertet – ein Zuhause mit solidem Fundament und spürbarem Wohlfühlcharakter.

Der gemeinsame Eingangsbereich führt in die Erdgeschosswohnung, die mit einer großzügigen Diele, einem hellen Wohnzimmer mit Parkettboden sowie einer gemütlichen Küche überzeugt. Zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Das angrenzende Kaminzimmer mit Terrasse lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum harmonisch ins Grüne.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite, eigenständige Wohneinheit – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Sie bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Balkon, 2021 erbaut, eröffnet einen weiten Blick ins Grüne und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen: 2021 Gaube und Balkon, Fliesen in der Küche (EG) sowie Renovierung von Diele und Eingangsbereich. Bereits 2018 wurden Wasser- und Elektroleitungen erneuert, 2017 erfolgte eine Kerndämmung der Hohlschicht. Fenster, Jalousien, Heizkörper, Dachisolierung und Haustür stammen überwiegend aus 2014. Beide Küchen – im Erd- und Dachgeschoss – wurden ebenfalls modernisiert, ebenso die Bäder. Die Heizung stammt aus 1991, die Dacheindeckung aus 1988 bzw. 1997. Glasfaser ist bereits vorbereitet.

Ein Wasch- und Heizungsraum sowie eine Garage mit Abstellfläche runden das Angebot ab. Das Haus liegt in ruhiger, gewachsener Umgebung – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Platz und Flexibilität schätzen.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet Komfort, gepflegte Ausstattung und ein harmonisches Wohngefühl – ein Zuhause mit Geschichte, das bereit ist für neue Lebenskapitel.

??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

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

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

??????? ???????: 25210077 - 26605 Aurich

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

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

??????? ?????????: 25210077 - 26605 Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????: 25210077 - 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)