

Aurich

Familienhaus mit großzügigem Raumangebot und modernisierten Details in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25210075



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 235 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 1.413 m²

??????? ???????: 25210075 - 26607 Aurich

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

???????? ?????????: 25210075 - 26607 Aurich

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

???????? ?????????	25210075	???? ???? ?	395.000 EUR
???????? ?	ca. 235 m²	???? ?	???????? ?
???? ?	???????? ?	???? ?	???????? ?
???? ?	8	???? ?	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ?	6		
???? ?	4		
???? ????? ?	1992	???? ????? ?	2025
???? ????? ?	4 x ????? ? ???? ? 2 x ?	???? ? ???? ?	???? ?
		???? ?	???? ?, WC ???? , ???? ????

???????? ??????????: 25210075 - 26607 Aurich

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	104.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.09.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1992

???????? ?????????: 25210075 - 26607 Aurich

?? ?????????



???????? ?????????: 25210075 - 26607 Aurich

?? ????????



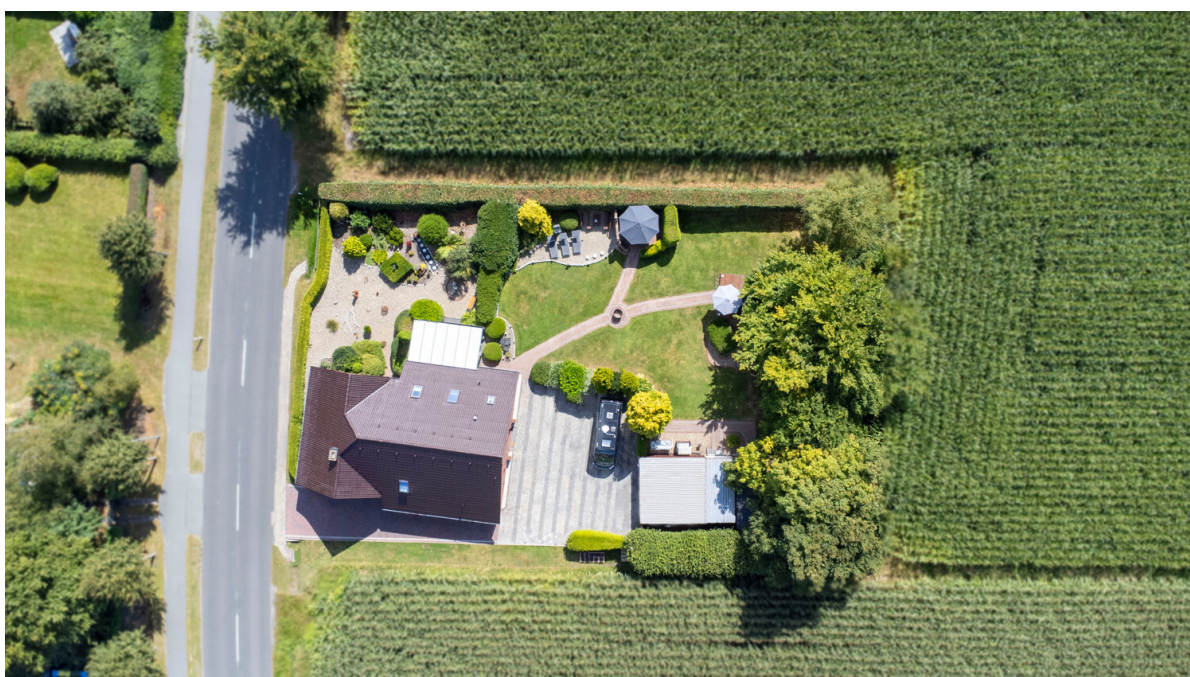
??????? ???????: 25210075 - 26607 Aurich

?? ????????



??????? ???????? : 25210075 - 26607 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25210075 - 26607 Aurich

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

Diese im Jahr 1992 erbaute Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Größe und eine Wohnfläche von ca. 235 m². Das Haus verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Modernisierungen und ein weitläufiges Grundstück mit vielen Highlights für ein komfortables Leben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem offenen Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Küche aus 2021 und das angrenzende, lichtdurchflutete Wohnzimmer schaffen eine einladende Atmosphäre. Zudem ist hier ebenerdiges Wohnen möglich – ideal für alle Lebenssituationen. Eine Einzimmer-Einliegerwohnung kann zusätzlich genutzt und vollständig in das Wohnkonzept integriert werden.

Im Obergeschoss steht Ihnen ein neues Badezimmer (2024) zur Verfügung. Insgesamt können hier bis zu fünf Räume als Schlafzimmer gestaltet werden – perfekt für Familien oder großzügige Wohnideen.

Im Außenbereich begeistert der liebevoll gestaltete Garten mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten und besonderen Highlights: eine gemütliche Weinlounge, eine Liegewiese, ein pflegeleichter Vorgarten sowie ein Grillhaus. Zwei Gartenhäuser mit integrierter Bar, ein Tiefbrunnen und ein überdachtes Terrassenelement direkt am Wohnzimmer runden das Angebot ab.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine großzügige Auffahrt zur Verfügung.

Die Immobilie liegt in einer ländlichen, nicht einsehbaren Umgebung, die Ruhe und Privatsphäre garantiert.

??????? ???????: 25210075 - 26607 Aurich

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

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

??????? ???????: 25210075 - 26607 Aurich

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

??????? ?????????: 25210075 - 26607 Aurich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25210075 - 26607 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