

Aurich

Άνετο διαμέρισμα σοφίτας με μπαλκόνι στην καρδιά του Άουριχ

Αριθμός ακινήτου: 25210087



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 169.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 53,43 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25210087	Τιμή αγοράς	169.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 53,43 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2025
Έτος κατασκευής	1989	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 30 m ²
		Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	208.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.07.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το καλοδιατηρημένο ρετιρέ διαμέρισμα 2 δωματίων σε πολυκατοικία κατασκευασμένη το 1989 εντυπωσιάζει με την ιδανική διαρρύθμιση, το άφθονο φυσικό φως και τα προσεγμένα χαρακτηριστικά του. Προσφέροντας περίπου 51 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχει άνετη διαμονή σε άτομα, ζευγάρια ή άτομα που αναζητούν μια κεντρική και λειτουργική λύση διαβίωσης. Το διαμέρισμα θα παραδοθεί κενό. Μπαίνοντας, φτάνετε πρώτα σε έναν διάδρομο από τον οποίο όλα τα δωμάτια είναι εύκολα προσβάσιμα. Η καθαρή διαρρύθμιση εξασφαλίζει μια αρμονική και πρακτική κάτοψη. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του διαμερίσματος. Η ευχάριστη φωτεινότητα και η καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση δημιουργούν μια ζεστή ατμόσφαιρα διαβίωσης. Από εδώ, έχετε πρόσβαση στο μπαλκόνι, το οποίο είναι επίσης προσβάσιμο από την διπλανή κουζίνα. Το μπαλκόνι σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους - ιδανικό για πρωινό τις ζεστές μέρες ή τα ήσυχα βράδια. Η κουζίνα είναι λειτουργικά και πρακτικά εξοπλισμένη. Η άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι το καθιστά ιδιαίτερα βολικό, είτε για δείπνο σε εξωτερικό χώρο είτε για κηπουρική. Παρέχεται επίσης χώρος για οικιακές συσκευές και πλυντήριο ρούχων. Το υπνοδωμάτιο προσφέρει άφθονο χώρο για ένα μεγάλο κρεβάτι και μια ντουλάπα. Η καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του επιτρέπει τη βέλτιστη χρήση του δωματίου και παρέχει χώρο για εξατομικευμένες ιδέες σχεδιασμού. Το φωτεινό μπάνιο διαθέτει μπανιέρα, νιπτήρα και τουαλέτα. Ένα παράθυρο εξασφαλίζει φυσικό αερισμό και ευχάριστο εσωτερικό κλίμα. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι η ευρύχωρη σοφίτα, η οποία προσφέρει επιπλέον χώρο αποθήκευσης για εποχιακά είδη, αθλητικό εξοπλισμό ή είδη οικιακής χρήσης - ιδανικό για να διατηρείτε τον χώρο τακτοποιημένο και απαλλαγμένο από ακαταστασία. Το διαμέρισμα θερμαίνεται με κεντρικό σύστημα θέρμανσης. Για βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση και αξιοπιστία, το σύστημα θέρμανσης αντικαταστάθηκε το 2025. Αυτό το διαμέρισμα είναι ιδανικό για όσους αναζητούν

μια κεντρική τοποθεσία με ευχάριστη ατμόσφαιρα και λειτουργική κάτοψη.

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich
- Großzügiger Wohnbereich
- Badewanne und Dusche
- Außenjalousien
- 2025 Heizungsanlage
- 2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert
- Großzügiger Dachboden
- Parkplatz
- Geräteschuppen
- Zentrale Lage
- Südausrichtung
- Teilungserklärung liegt vor

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Όλα για την τοποθεσία

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit

gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Αριθμός ακινήτου: 25210087 - 26603 Aurich

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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 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: 25210087 - 26603 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