

Aurich

Kernsaniert & erweitert - modernes Wohnkonzept in exklusiver Lage von Aurich

????????? ??????????: 25210095



www.von-poll.com

???? ??????: 555.000 EUR • ??????????: ca. 207 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 831 m²

??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

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

???????? ??????????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25210095	???? ?	555.000 EUR
???????????	ca. 207 m²	?????	???????????
?????????	6		???????????????
???????????	4	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	2		
???? ?	1965	???? ?	2022
????? ?	2 x ???????????	?????	???????, ?????,
????? ?	????? ???????????		???????????????
			???????, ??????????

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

www.von-poll.com

???????? ?????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ???????



??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ??????????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ?????????



??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25210095 - 26603 Aurich

?? ???????



??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

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

Dieses modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Aurich und verbindet hochwertigen Wohnkomfort mit einer zeitgemäßen, energieeffizienten Ausstattung. Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude wurde 2022 umfassend kernsaniert und zusätzlich durch einen komplett neu errichteten Anbau erweitert, der 2023 fertiggestellt wurde. So stehen heute rund 207 m² Wohnfläche zur Verfügung, die ein harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Massivbauweise und moderner Architektur bieten – ideal für Paare, Familien oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Im Zuge der Sanierung wurden alle wesentlichen Bereiche des Hauses erneuert. Dazu zählen die neue Hohlschichtdämmung des Mauerwerks, die komplette Erneuerung der Elektrik und Sanitärleitungen sowie ein vollständig neues und gedämmtes Dach. Dreifach verglaste Energiesparfenster, eine moderne Gasbrennwerttherme aus 2022 und eine Solarthermie-Anlage, die Heizung und Warmwasser unterstützt, sorgen für ein nachhaltig effizientes Energiekonzept und ein angenehmes Raumklima.

Die Raumaufteilung überzeugt mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und verbindet Offenheit mit einem hohen Wohlfühlfaktor. Das separate Wohnzimmer fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und bietet mit seinem Kamin einen gemütlichen Rückzugsort. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, die einen schönen Blick in den gepflegten Garten eröffnet und den Wohnraum nach draußen erweitert.

Das 831 m² große Grundstück bietet reichlich Platz für Freizeit, Entspannung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei PKW-Stellplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung und ergänzen die praktische Ausstattung des Hauses.

Die Lage zählt zu den attraktivsten Wohngegenden der Stadt Aurich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und zahlreiche Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Das ruhige und gepflegte Wohnumfeld sorgt für hohen Wohnkomfort und macht die Immobilie besonders interessant für anspruchsvolle Käufer.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein sofort bezugsfertiges Zuhause,

das hochwertige Bausubstanz, moderne Technik und großzügige Außenflächen
harmonisch miteinander verbindet.

??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

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

- A-Lage von Aurich
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Kamin
- Dreifachverglasung
- Mischbauweise - Bestandsgebäude 1965 (kernsaniert 2022) / Anbau 2023 neu errichtet
- Betondecke im Bestandsgebäude - Holzdecke im Anbau
- Gastherme aus 2022
- offene Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Hohlschichtdämmung des Mauerwerks
- Dachisolierung
- Terrasse
- Gartenteich

??????? ???????: 25210095 - 26603 Aurich

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

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

??????? ?????????: 25210095 - 26603 Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ?????: 25210095 - 26603 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