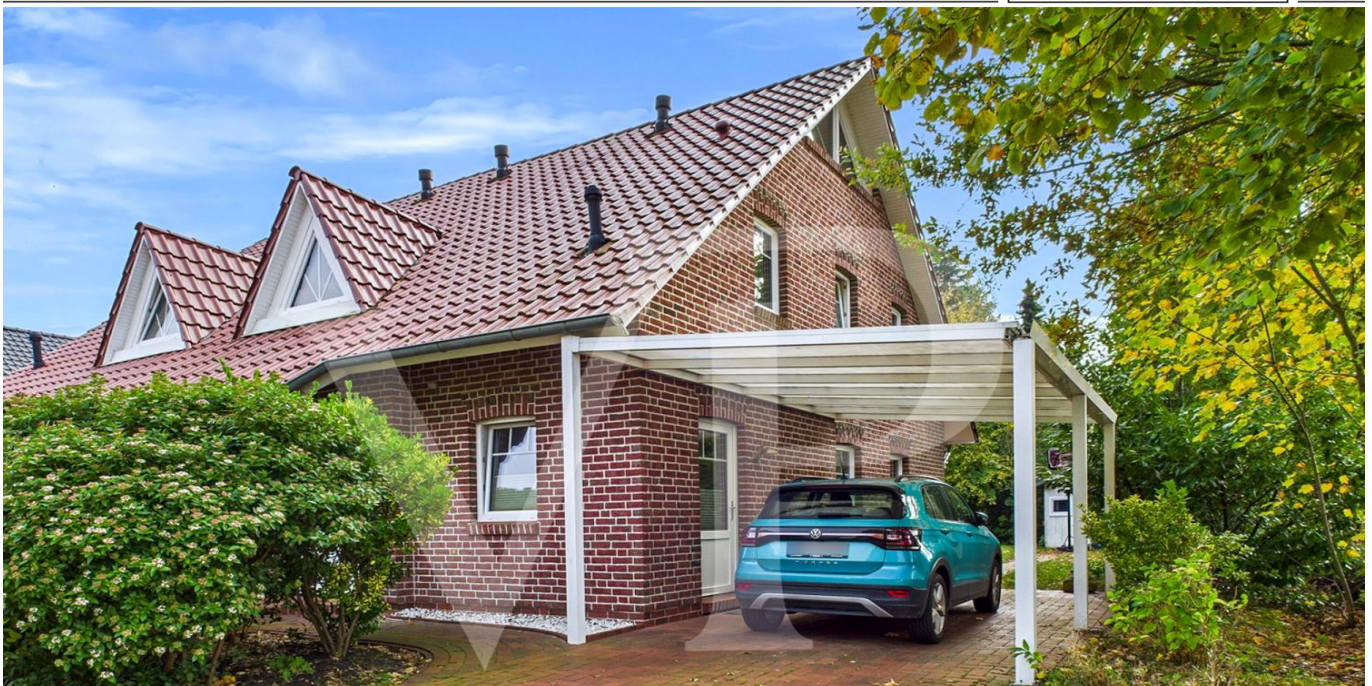


Aurich

Sehr gepflegte Energieeffiziente DHH mit PV und Carport in begehrter Lage von Aurich

????????? ??????????: 25418109



www.von-poll.com

???? ??????: 328.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 424 m²

??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

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

???????? ?????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ??? ??????

???????? ?????:	25418109	???? ?????:	328.000 EUR
????????	ca. 106 m²	????????	Käuferprovision
???? ????:	???????????? ????:		beträgt 3,57 % (inkl.
?????	4		MwSt.) des
???????? ??	3		beurkundeten
????????			Kaufpreises
?????	2	?????	?????
???? ????:	2013	????????	?????, WC
???? ????:	1 x ?????? ??		?????
	????????, 1 x		
	???????? ????:		
	????????		

??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	48.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.10.2035	?????????? ?????????????? ???????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2013

??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25418109 - 26605 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2013 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² auf einem etwa 424 m² großen Eigentumsgrundstück. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch seine gute Erreichbarkeit und die Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern geprägt ist. Hier verbindet sich zeitgemäßer Wohnkomfort mit durchdachter Bauweise und einer nachhaltigen Ausstattung, die den Bedürfnissen moderner Bewohner gerecht wird.

Das durchdachte Raumkonzept verteilt die insgesamt vier Zimmer auf zwei Wohnebenen und schafft damit optimale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen bevorzugen. Im Erdgeschoss befinden sich das helle, offene Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern samt Außenrollos, welche viel Tageslicht hereinlassen und den Blick auf die Terrasse sowie den Garten freigeben. Die Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für eine angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima, unterstützt durch eine zentrale Wohnraumbelüftung.

Die Einbauküche mit modernen Geräten ist offen und funktional gestaltet; angrenzend lädt der Essbereich zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss auf praktische Weise. Besonderes Augenmerk verdient das integrierte Photovoltaik-System mit 5,5 kWp zur Eigenstromversorgung sowie ein separater Warmwasserspeicher – ein nachhaltiger Beitrag zur Reduzierung der Energiekosten. Die Immobilie wird als KfW 55 Effizienzhaus eingestuft, was von der energieoptimierten Bauweise zeugt.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiger Raum mit begehbarem Kleiderschrank. Ein großzügiges Vollbad mit Tageslicht, einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne schafft die idealen Voraussetzungen für einen komfortablen Start in den Tag. Die Ausstattung mit dreifach verglasten Kunststoff-Fenstern, Plissees und soliden Bodenbelägen rundet den Gesamteindruck des gepflegten Hauses ab.

Der Außenbereich umfasst ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Freizeit bietet. Der Garten lädt zum Verweilen ein und die gepflasterte Terrasse ist bestens für gesellige Stunden geeignet. Der Carport schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen, zusätzliche Stellflächen sind auf dem Grundstück vorhanden.

Kurzum: Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, die hochwertige Ausstattung sowie die nachhaltige Energietechnik. Mit ausreichend Platz, moderner Technik und einer angenehmen Wohnatmosphäre bietet sie beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

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

Zentrale Wohnraumbelüftung
Photovoltaik-Anlage (5,5 KWp) zum Eigenverbrauch
WW Speicher
Kunststoff-Fenster 3 fach verglast
Plissees
Gartenhaus
Fußbodenheizung
Begehbarer Kleiderschrank
Vollbad mit ebenerdiger Dusche
Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche
Bodentiefe Fenster mit Außenrollos (Wohnzimmer)
Carport
KfW 55 Effizienzhaus
Terrasse

??????? ???????: 25418109 - 26605 Aurich

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

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage von Aurich / Wallinghausen. Der Auricher Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie einen Waldkindergarten, einen großen Spielplatz und den Kletterpark. Herrliche Spazierwege und ein Trimmdichfad machen den Wald zum abwechslungsreichen Ausflugsziel.

Das Krankenhaus, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, ein Sportplatz, sowie eine Tennisanlage befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadtmitte Aurichs erreichen Sie mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten. Hier finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

??????? ?????????: 25418109 - 26605 Aurich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 48.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25418109 - 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