

Aurich / Sandhorst – Sandhorst

Stadtnah. Zeitlos. Zuhause. 3 Zimmer Wohnung mit Wohlfühlfaktor

????????? ??????????: 25361091



???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

???????? ??????????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361091	???? ?????	229.000 EUR
???????????	ca. 74 m²	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
???? ???? ??????????	2014	???? ???? ??????????	2015
???? ???? ??????????	1 x ???????????	????????	???????
	???? ???? ??????????	???????????	
		????????????????????	ca. 3 m²
		?????	
		??????	????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	74.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.02.2030	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

???????? ??: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

?? ???????



??????? ???????? : 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

?? ????????



??????? ???????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

?? ????????



???????? ??: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

?? ???????



??????? ???????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

Diese moderne Etagenwohnung bietet Ihnen komfortables Wohnen in stadtnaher und zentraler Lage. Das im Jahr 2014 erbaute Mehrfamilienhaus besticht durch eine ansprechende Architektur und zeitgemäße Bauweise, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort miteinander vereint.

Mit einer Wohnfläche von ca. 74 Quadratmetern verteilt sich die Wohnung optimal auf drei helle und gut geschnittene Zimmer. Sie befindet sich in der 1. Etage und überzeugt durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich, der zu gemeinsamen Stunden einlädt und dank der offenen Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit West- Ausrichtung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und ein einladendes Ambiente. Die hochwertigen elektrischen Außenjalousien bieten zusätzlichen Komfort sowie Schutz vor Sonne und neugierigen Blicken.

Die hochwertige Nobilia Einbauküche ist ein Blickfang und überzeugt mit durchdachtem Design sowie Markenelektrogeräten. Für den täglichen Komfort sorgt das elegante Duschbad mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche und zeitlosem Design.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und schafft optimale Rückzugsmöglichkeiten. Das dritte Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Für zusätzlichen Stauraum steht ein kleiner Hauswirtschaftsraum (HWR) innerhalb der Wohnung zur Verfügung – ideal für Waschmaschine, Trockner und Reinigungsutensilien.

Ein weiteres praktisches Detail ist der zugehörige Abstellraum außen, der zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände, Fahrräder oder Werkzeug bietet. Der zugeordnete Stellplatz befindet sich direkt am Haus und erspart langes Parkplatzsuchen nach einem anstrengenden Tag. Es bietet sich der Anschluss an eine moderne Glasfaser-Internetverbindung und garantiert schnelle, zuverlässige Kommunikation und Unterhaltung.

Die gepflegte Wohnanlage bietet Sicherheit und ein angenehmes Miteinander. Dank der zentralen Lage sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar. Die ideale Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum machen diese Etagenwohnung besonders attraktiv für Berufspendler, Paare oder kleine Familien.

Zusammengefasst überzeugt diese moderne Etagenwohnung mit einer ausgewogenen Raumaufteilung, zeitgemäßem Ausstattungsstandard und ihrer zentralen, stadtnahen Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst die Qualität und das angenehme Wohngefühl dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

Großzügiger Balkon
Große Fensterflächen
Moderne Bodenbeläge
Hochwertige elektrische Außenjalousien
Glasfaseranschluss für schnelles Internet
Nobilia Einbauküche mit Markengeräten
Abstellraum außen
Ebenerdige Dusche
Zugeteilter PKW Stellplatz direkt am Haus

??????? ???????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

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.

??????? ?????????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 74.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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.

???????? ??????????: 25361091 - 26607 Aurich / Sandhorst – Sandhorst

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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