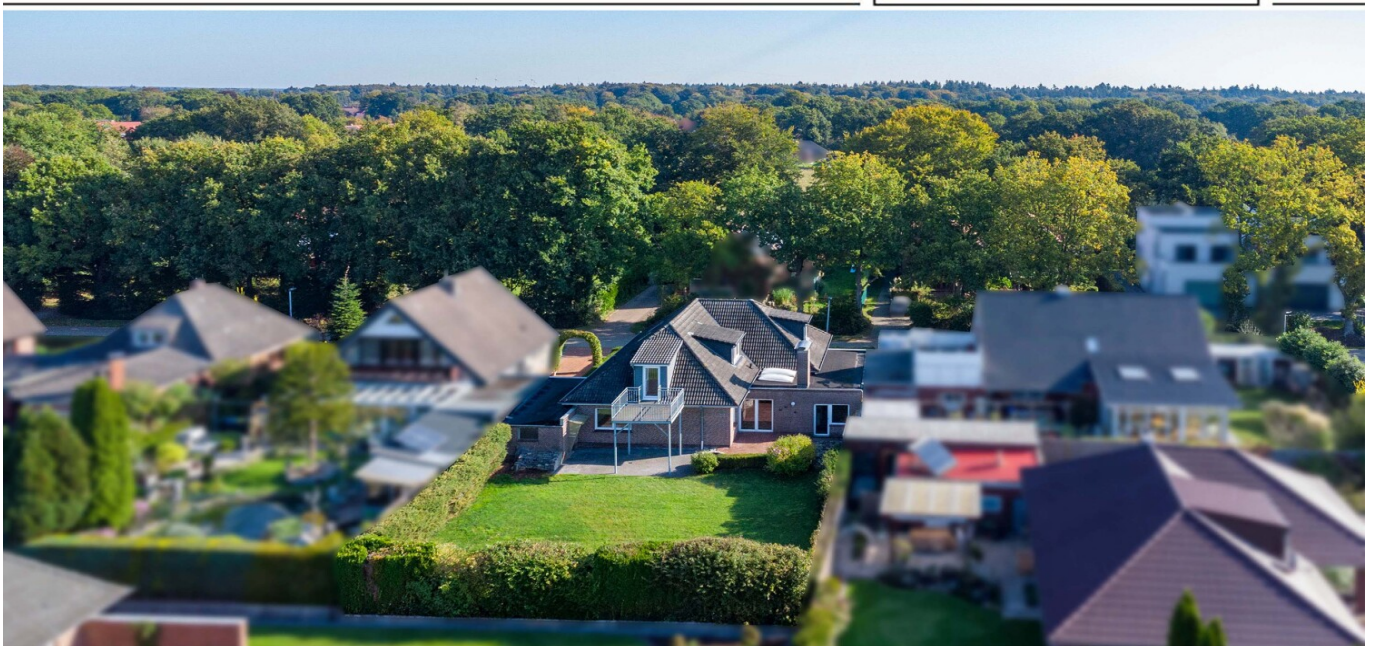


Aurich

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten – solide Kapitalanlage in Egels

Αριθμός ακινήτου: 26210042



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 360.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 197,22 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 718 m²

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26210042	Τιμή αγοράς	360.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 197,22 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Έτος ανακαίνισης	2017
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1975		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	152.20 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1975

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



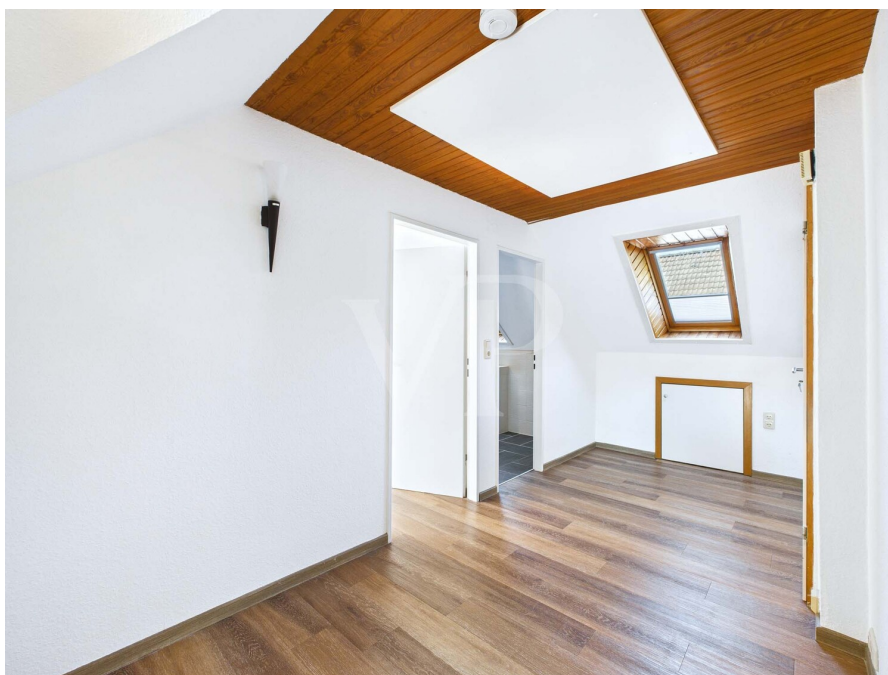
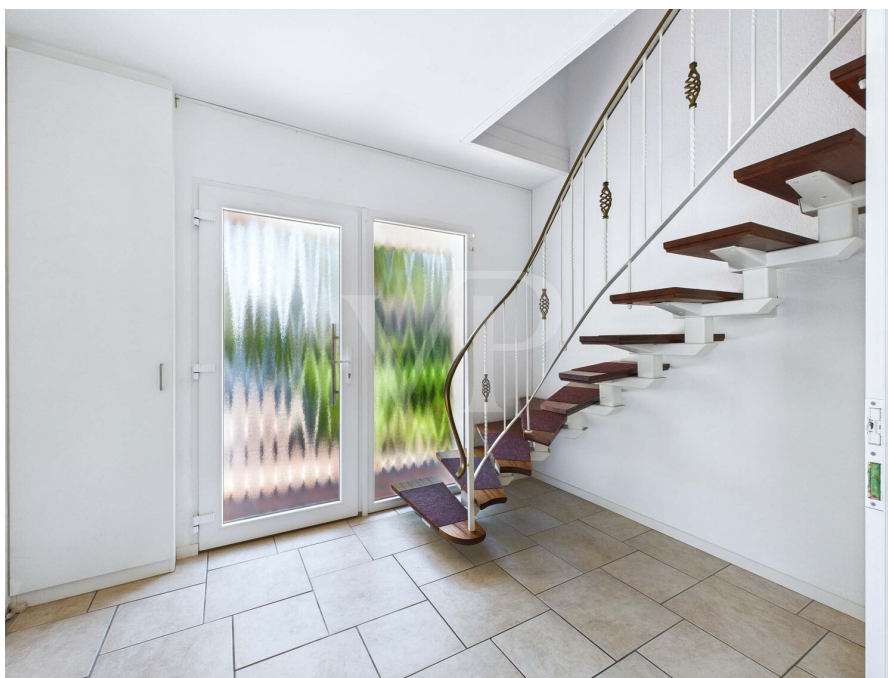
Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



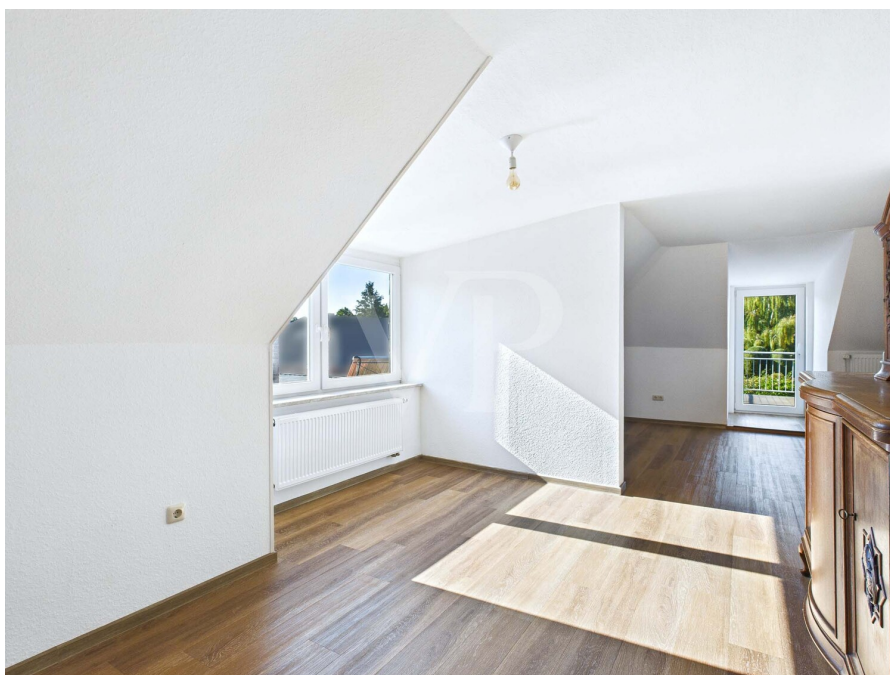
Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



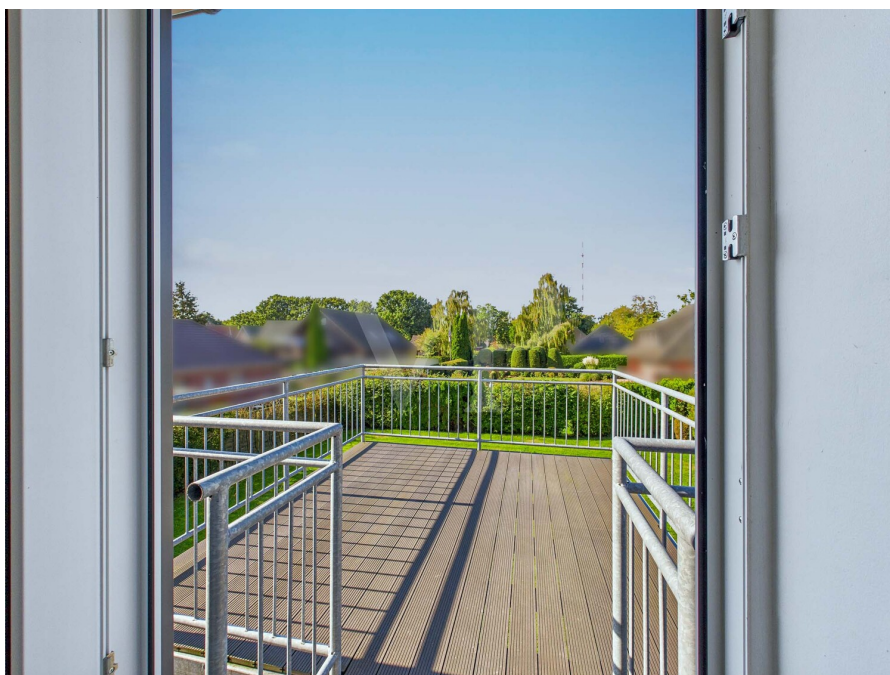
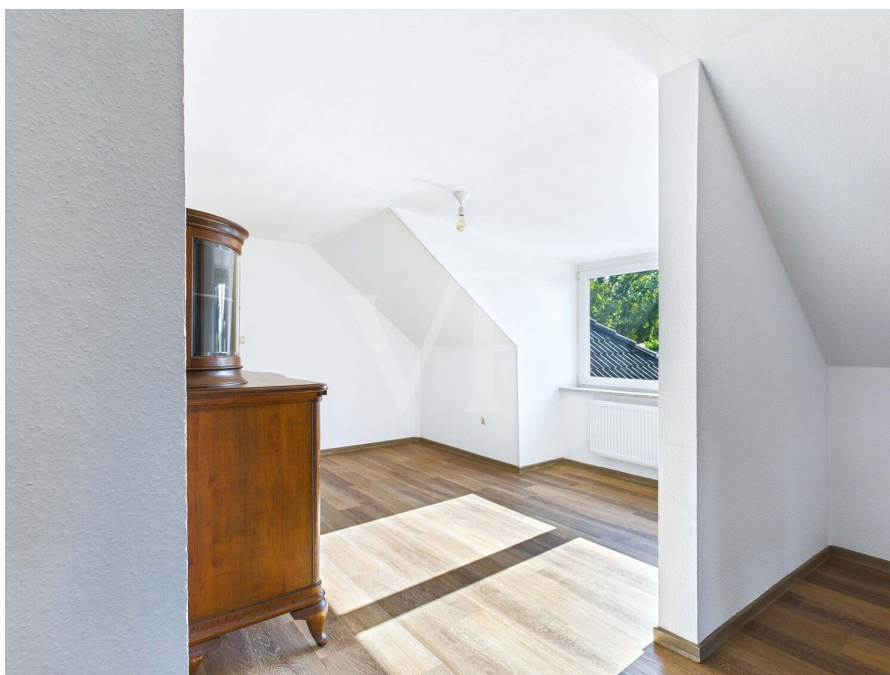
Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotenzial dar. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten sowie zahlreiche Modernisierungen, die sowohl den technischen Zustand als auch die Vermietbarkeit deutlich aufwerten. Eine solide Bausubstanz trifft hier auf kontinuierliche Instandhaltung – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Investition.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Diele, ein helles Wohnzimmer mit Parkettboden sowie eine funktionale Küche. Zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer und ein Abstellraum schaffen ein komfortables Raumangebot. Das zusätzliche Kaminzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse erhöht die Wohnqualität und sorgt für eine gute Vermietbarkeit.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss ist vollständig eigenständig und eignet sich optimal zur separaten Vermietung. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Balkon mit Blick ins Grüne stellt einen weiteren attraktiven Mehrwert für Mieter dar.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert: 2021 erfolgten der Ausbau der Gaube sowie der Bau des Balkons, die Erneuerung von Fliesen in der Erdgeschossküche sowie Renovierungen im Eingangsbereich. Bereits 2018 wurden Wasser- und Elektroleitungen erneuert, 2017 die Hohlschicht kerngedämmt. Fenster, Jalousien, Heizkörper, Dachisolierung und Haustür stammen überwiegend aus dem Jahr 2014. Beide Küchen und Bäder wurden modernisiert. Die Heizungsanlage wurde 2025 erneuert. Glasfaseranschluss ist bereits vorbereitet und unterstützt zukünftige Vermietungsanforderungen.

Ein Wasch- und Heizungsraum sowie eine Garage mit zusätzlicher Abstellfläche ergänzen das Angebot und bieten weiteren praktischen Nutzen für Mieter.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage sorgt für eine stabile Nachfrage und unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie als Kapitalanlage. Ob Vollvermietung, Teilvermietung oder Nutzung als Mehrgenerationenlösung mit zusätzlichem Mieteinkommen – dieses Zweifamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Basis für nachhaltige Erträge

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Όλα για την τοποθεσία

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

Αριθμός ακινήτου: 26210042 - 26605 Aurich

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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: 26210042 - 26605 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