

Aurich

Modernisiertes Friesenhaus auf ca. 3.000 m² großem Grundstück

Αριθμός ακινήτου: 262100151



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 330.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.973 m²

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 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: 262100151 - 26605 Aurich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	262100151
Επιφάνεια	ca. 160 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	3
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1993
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	330.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2021
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	187.80 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.07.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



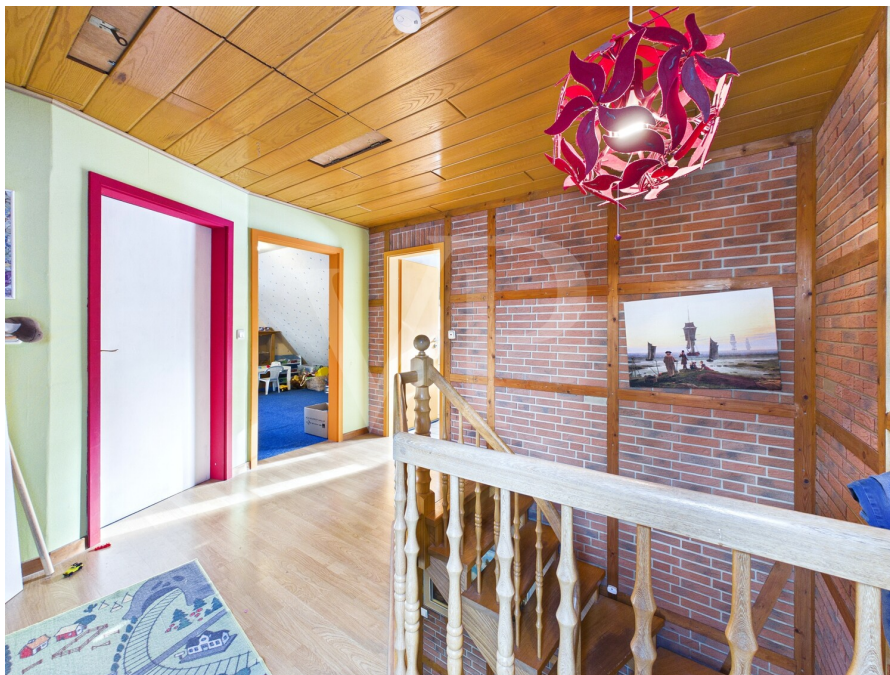
Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet mit ca. 160 m² Wohnfläche und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von 2.973 m² in attraktiver Lage ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und der technischen Ausstattung beitragen. So sorgen die Dachdämmung sowie die Hohlschichtdämmung für ein angenehmes Wohnklima und unterstützen einen effizienten Energieverbrauch.

Ein besonderes Highlight ist die installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,2 kWp und einem 5 kWh Speicher, die eine nachhaltige Energiegewinnung ermöglicht und langfristig Energiekosten senken kann. Zudem wurde der Sicherungskasten erneuert und damit die elektrische Infrastruktur an zeitgemäße Anforderungen angepasst. Eine verlegte Drainage unterstützt die zuverlässige Entwässerung des Grundstücks und trägt zum Werterhalt der Immobilie bei.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Wand- und Bodenbeläge entsprechen zum Teil nicht mehr heutigen Gestaltungsansprüchen und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu erneuern und individuell zu gestalten.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Garten über Spiel- und Freizeitflächen bis hin zur Verwirklichung persönlicher Gestaltungsideen.

Diese Immobilie vereint solides Wohnen, nachhaltige Technik und ein beeindruckendes Grundstück mit großem Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Gastherme aus 2002
- PV-Anlage mit 8,2 kWp und 5 kWh Speicher
- Doppel- und dreifachverglaste Kunststofffenster
- Großes Grundstück mit ca. 3.000 m²
- Nebengebäude
- teilw. Fußbodenerwärmung
- Einblasdämmung in der Hohlschicht
- Terrasse
- PKW-Stellplätze
- Teilunterkellerung
- Wintergarten

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 26605 Aurich

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Wiesens, einer ruhigen und naturnah geprägten Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Feldrandlage verleiht dem Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet einen freien Blick in die umliegende Landschaft.

Das außergewöhnlich große Grundstück fügt sich harmonisch in die weite ostfriesische Umgebung ein und bietet unmittelbare Nähe zur Natur. Weitläufige Felder, Wiesen und nahegelegene Waldflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Momenten im Grünen ein. Ruhesuchende und Naturliebhaber finden hier ideale Voraussetzungen für einen entschleunigten Lebensstil.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung sehr gut: Die Innenstadt von Aurich ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten. Auch die umliegenden Ortschaften sind gut erreichbar, wodurch sich eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und alltagspraktischer Nähe ergibt.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit urbaner Angebote und schafft damit eine attraktive Wohnqualität für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Αριθμός ακινήτου: 262100151 - 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: 262100151 - 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