

Aurich

# Wohnen auf höchstem Niveau – Exklusives Penthouse in Aurich

Αριθμός ακινήτου: 26210060



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 459.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 126 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

???????	26210060	???? ?	459.000 EUR
???????	ca. 126 m <sup>2</sup>	???????	?????
??????	2	???????	<b>Käuferprovision</b>
???????	3		beträgt 2,75 % (inkl.
???????	2		MwSt.) des
???????			beurkundeten
???????	1		Kaufpreises
???? ?	2015	?????? ?	?????
???? ?	2 x ????????	???????	ca. 10 m <sup>2</sup>
	???????	?????	
		?????	WC ????????,
			???????,
			??????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?	?????	????? ?	46.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ????? ?	05.05.2035	????????? ????????????? ?????????	A
???? ?	?????	???? ? ????? ? ? ????????? ?????????????	2014

Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich**

**???** **?????** **?????????**

Dieses Penthouse beeindruckt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, modernen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde im Jahr 2015 fertiggestellt. Die ruhige Lage in zweiter Reihe sorgt für Privatsphäre und Erholung im städtischen Alltag.

Der separate Eingangsbereich zum Treppenhaus gewährleistet eine diskrete und angenehme Zutrittssituation. Für komfortablen und barrierearmen Zugang sorgt ein großzügiger Aufzug, der alle Ebenen bequem erschließt. Die moderne zentrale Heizungsanlage in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC unterstreichen die hochwertige Ausstattung und bieten sowohl Komfort als auch praktische Funktionalität im Alltag. Besonders praktisch ist der bereits vorhandene **\*\*Einbauschränk im Ankleidezimmer\*\***, der zusätzlichen Stauraum schafft und den gehobenen Wohnkomfort unterstreicht.

Bei der Auswahl der Materialien und technischen Ausstattungsmerkmale wurden hohe Qualitätsansprüche berücksichtigt. Dreifachverglaste Fenster bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Hochwertige **\*\*Plissees\*\*** sorgen zudem für angenehmen Sichtschutz und ein stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse. Hier bietet sich viel Platz zum Entspannen, Sonnenbaden oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird dieses Freiflächenangebot durch einen weiteren Balkon, der den Wohnwert zusätzlich erhöht und individuelle Rückzugsorte im Freien schafft.

Zwei PKW-Stellplätze sind Teil dieses attraktiven Angebots und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. So gelangen Sie jederzeit bequem und entspannt in Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung überzeugt neben dem hohen Ausstattungsniveau vor allem durch ihre durchdachte Planung, die Funktionalität und Wohnqualität optimal miteinander verbindet. Zusammengefasst bietet dieses neuwertige Penthouse eine gelungene Mischung aus

**hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und großzügigen Außenflächen.**

**Wenn Sie Wert auf exklusive Wohnqualität, moderne Architektur und eine komfortable Lage legen, ist diese Immobilie eine überzeugende Wahl. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich**

**?????????????? ???? ????????**

- Ruhigere Lage in zweiter Reihe
- Separater Eingangsbereich zum Treppenhaus
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Aufzug für barrierearmen Zugang direkt in das Penthouse
- Durchdachte Raumaufteilung
- Dreifachverglaste Fenster
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Plissees für ein angenehmes Wohnambiente
- Einbauschränk im Ankleidezimmer
- Hochwertige Ausstattung mit modernen Materialien
- Großzügige Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen
- Zusätzlicher Balkon
- Zwei PKW-Stellplätze für komfortables Parken

**Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreichen Sie sowohl die Auricher Innenstadt als auch die umliegenden Ortschaften schnell und unkompliziert. Die Bundesstraßen B72 und B210 bieten zudem eine gute Anbindung in Richtung Emden, Leer, Wilhelmshaven und Oldenburg. Auch die Nordseeküste ist von hier aus bequem erreichbar.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb Aurichs und der umliegenden Gemeinden. Dank der gut ausgebauten Radwege lässt sich auch die Innenstadt bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen.**

**Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft. Zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten schaffen die nahegelegenen Waldgebiete.**

**Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 26603 Aurich**

**????? ????????????**

**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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26210060 - 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](http://www.von-poll.com)**