

Aurich

**\*Foglalt\*** Kedvezo lakóhely Aurich-Egelsben –  
csendes, jól karbantartott és közel a  
városközponthoz

VP azonosító: 242100752



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

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 566 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 242100752                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 153,96 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Konytteto                            |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1998                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 339.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2021                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 27.06.2034 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 155.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                       |

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a hangulatos, 1998-ban épült családi ház a központi elhelyezkedés és a nyugodt lakókörnyezet tökéletes kombinációját kínálja. Körülbelül 154 m<sup>2</sup> lakóterületével egy könnyen karbantartható 566 m<sup>2</sup>-es telken minden modern és kényelmes élettel kapcsolatos igényt kielégíti. A ház szíve a tágas, nyitott területek nappali, amelyben egy újonnan beépített kandalló gondoskodik a hangulatos estéről. Innen közvetlen kijárat nyílik a teraszra, amely tökéletes a pihenésre és a kapcsolódásra. A nappali mellett található a konyha, amely egy 2016-ból származó, kiváló minőségű, beépített konyhával van felszerelve, amely minden kívánságot kielégít – beleértve az indukciós főzőlapot a kulináris élvezetekhez. Az egyszintes elrendezés akadálymentesített lakhatási kényelmet kínál: extra széles ajtók minden szobában. A nagy hálósoba saját fürdőszobával és modern, beépített zuhanyzóval ideálissá teszi ezt a házat a jövőre nézve. A földszintet egy vendég-WC és egy tágas elosztó teszi teljessé, amely melegen fogadja Önt és vendégeit. A legfelső emeleten egy tágas elosztó található, amely ideális irodának vagy kreatív pihenőhelynek. Két hálósoba is található az ingatlanban, melyek közül az egyik annyira tágas, hogy szükség esetén két különálló helyiséggé alakítható – tökéletes a növekvő igények vagy a rugalmas lakhatás érdekében. Különösen figyelemre méltó a modern, 2021-ben felújított futási rendszer, valamint a jövőbiztos optikai kábeles kapcsolat, amely garantálja a nagy sebességű internetet és az optimális csatlakozást. Ez az ingatlan tökéletesen ötvözi a kényelmet, a stílust és a funkcionalitást. Gyozodjon meg saját szemével, mit kínál ez a fantasztikus ingatlan, és kérjen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Részletes felszereltség

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss  
Kamin  
Einbauküche  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung im Bad (EG)  
Extra Breite Türen  
Glasfaseranschluss  
Terrasse  
Carport  
PKW-Stellplatz  
Neuwertiger Schuppen  
Gäste-WC  
Ruhige Lage  
Tolle Infrastruktur

**VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich**

## Minden a helyszínról

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten.

Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe.

Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdienstermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 242100752 - 26605 Aurich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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