

Aurich

## Kétlakásos ház Aurich-Brockzetelben – két lakóegység, számos lehetőség

VP azonosító: 25210079

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 3.498 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich**

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

VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	25210079	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 307,61 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Szobák	9	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló
Építés éve	1950		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 5 x Felszíni parkolóhely		

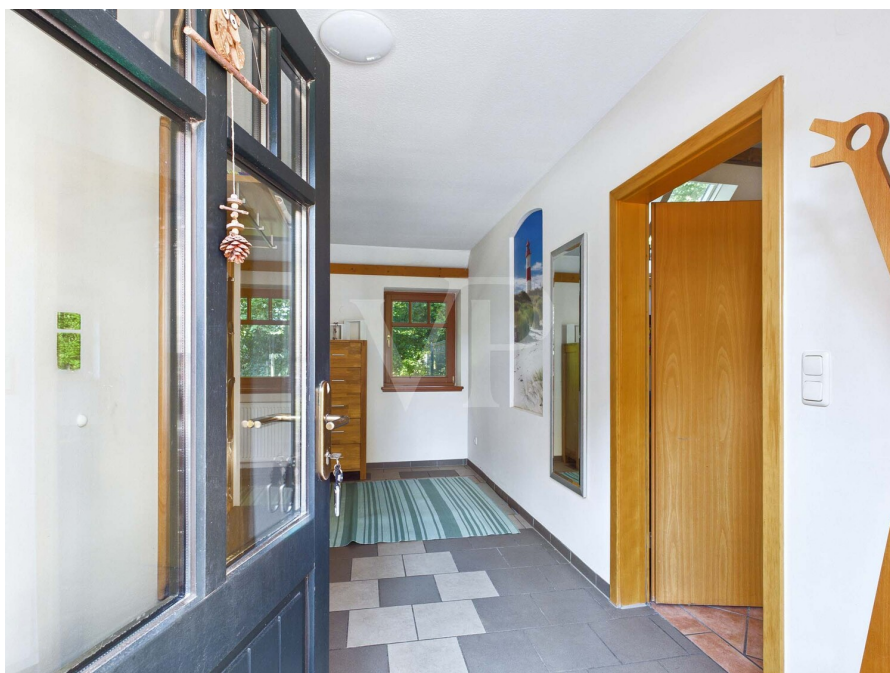
VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2035	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



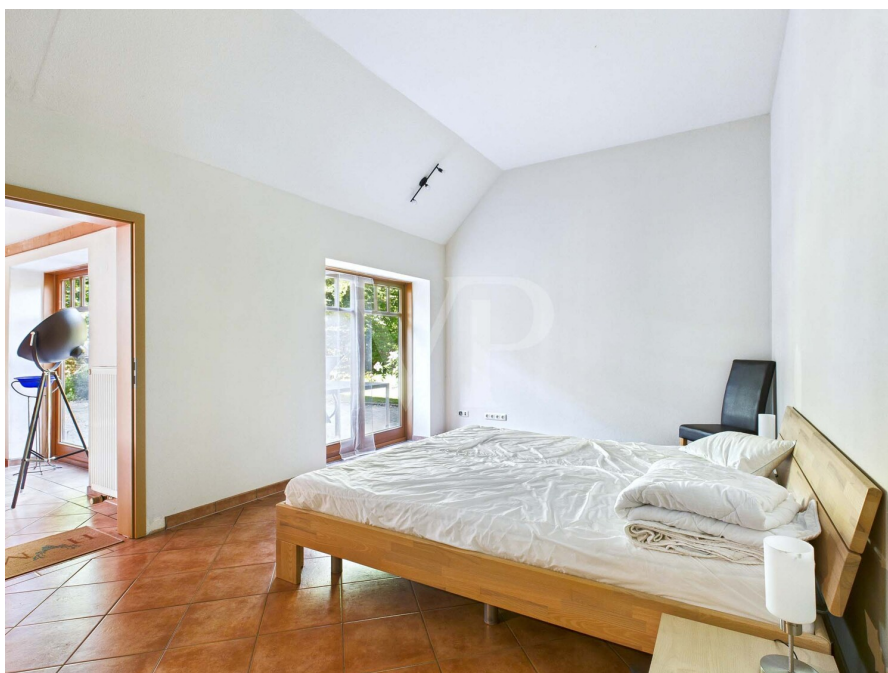
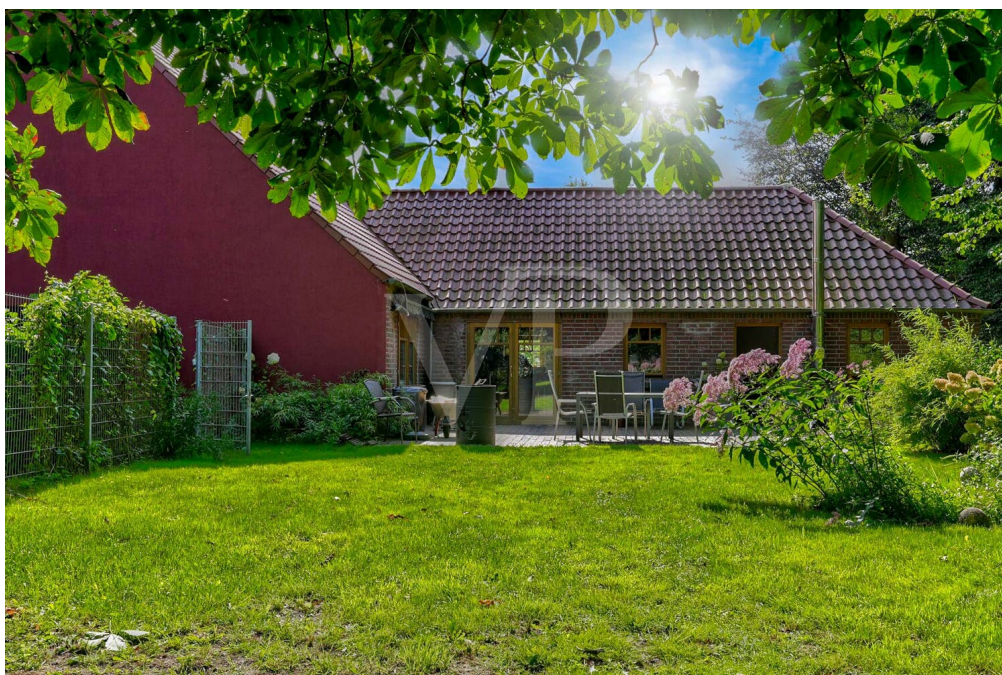
VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



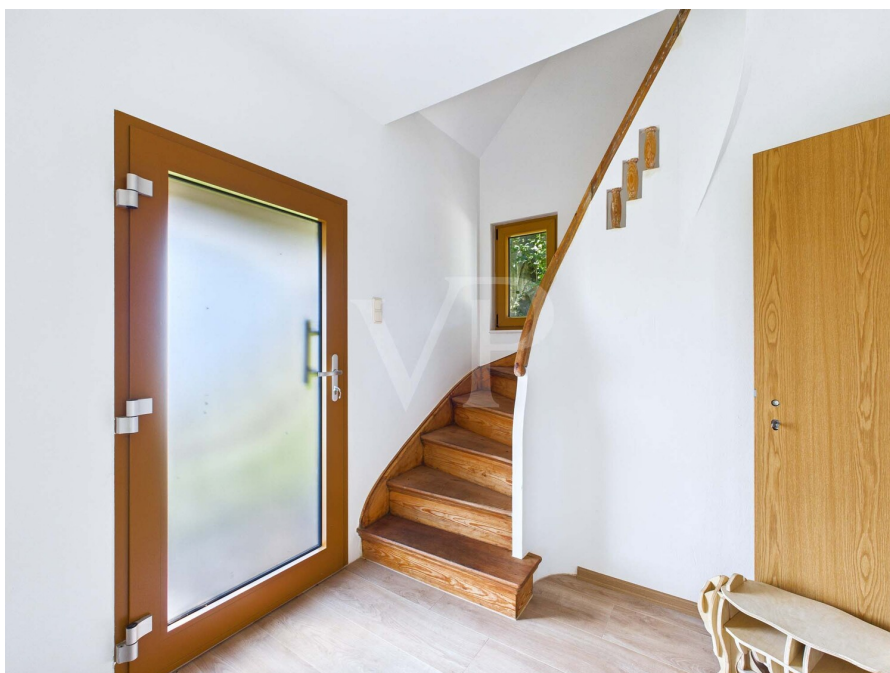
VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



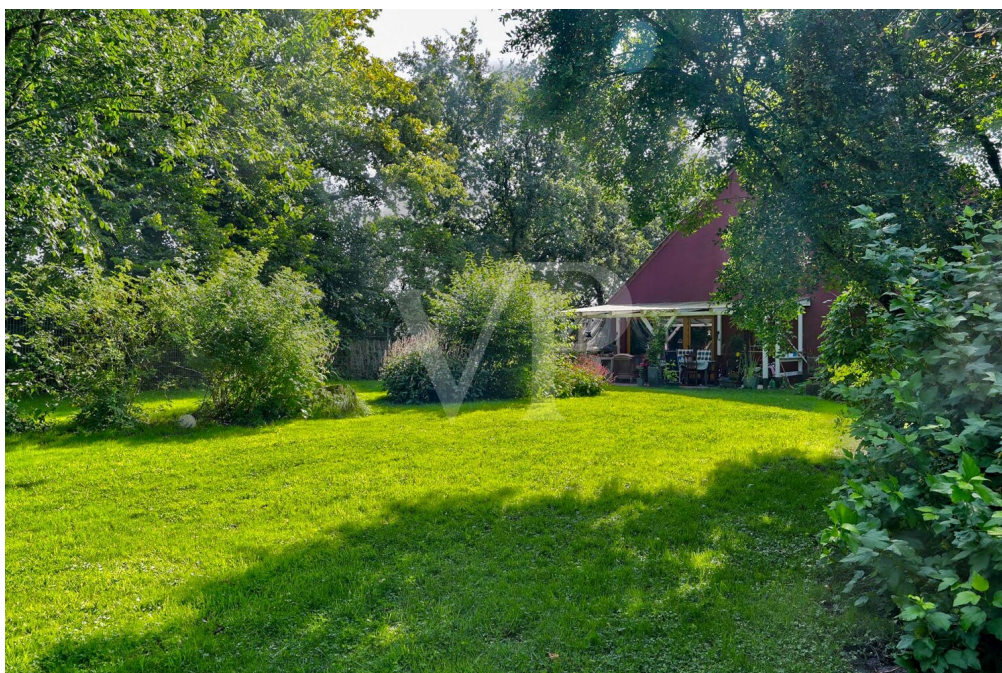
VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



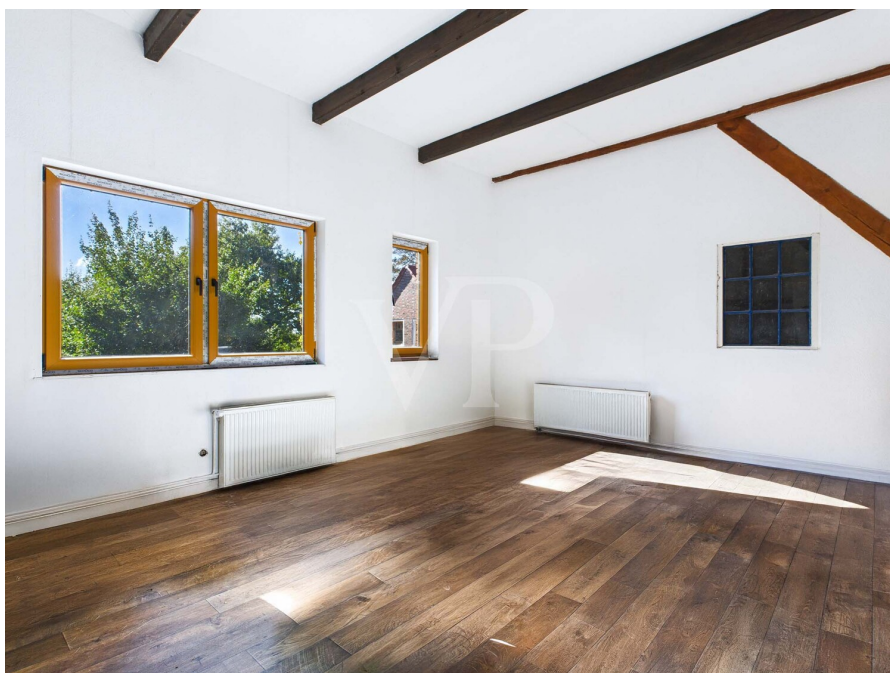
VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich**

## Az első benyomás

Üdvözöljük Aurich-Brockzetelben – ez a jól karbantartott, csendes helyen található kétlakásos ház két különálló lakóegységgel, tágas kerttel és sokoldalú lakhatási lehetőségekkel várja vendégeit. Az épület eredeti része az 1950-es évekből származik, míg a nagyobb egységet 2000-ben bővítették. Azóta számos modernizációt hajtottak végre, aminek eredményeként az ingatlan ma szilárd és vonzó állapotban van. Az I. egység körülbelül 190 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és világos elosztóval fogadja Önt. Innen léphet be a tágas nappaliba és étkezőbe, valamint egy nyitott konyhába – a ház szívébe, amely különösen hangulatos légkört biztosít a padlófűtésnek és a fatüzelésű kályhának köszönhetően. Mellette két hálószoba, egy modern zuhanyzó és egy vendég WC található. A földszintet egy harmadik hálószoba gardróbbal teszi teljessé. Az emeleten további két szoba található, amelyek ideálisak pihenőhelyként vagy munkaterületként. 2024-ben gipszkartonnal festették le az összes lakást, és új padlóburkolatot szereltek fel, amely friss, modern megjelenést kölcsönöz a szobáknak. A padlótól a mennyezetig érő ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és kilátást nyújtanak a teraszra és a kertre. A II. egység körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és ideálisan alkalmas különálló lakóterületként, bérbeadásra vagy kutyapanzióként való használatra a meglévő engedély keretein belül. A földszinten konyha-étkező, nappali, hálószoba és egy teljes fürdőszoba káddal található. Az emeleten egy nagy nappali teszi teljessé a lakóteret. Az elmúlt években jelentős modernizációs munkálatokat is végeztek itt: az ablakokat, ajtókat és a teraszlelemeket részben cserélték 2022 körül, valamint munkálatokat végeztek a tetőn, a szigetelésen és az elektromos rendszeren is. A bekerített kertre néző fedett terasz (kb. 2 m magas acélhálós kerítés) ideális feltételeket biztosít az állatok tartásához vagy a szabadtéri pihenéshez. Mindkét egység saját, zárt és szépen parkosított kertrésszel rendelkezik. Az idős fák árnyékot adnak, és természetes bájta kölcsönöznek az ingatlanoknak. Az ingatlanhoz tartozik még távfűtés 2022 körül felújított szivattyúval,

modern szennyvíztisztító telep, gépkocsibeálló és nagyfeszültségű áramcsatlakozással rendelkező műhely. Gázkazán is választható opcióként. A kocsifelhajtó elektromos kapun keresztül közelíthető meg; optikai internet előkészítés alatt áll, jelenleg pedig műholdas internet-hozzáférés biztosított. Ez a kétlakásos ház a masszív szerkezetet, a modern technológiát és a tágas lakóteret ötvözi – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy a lakhatás és a munka kombinálása számára. Egy otthon, ahol teret kapnak az ötletek, a természet és az életminőség.

**VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich**

## Részletes felszereltség

### Wohneinheit I

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

### Wohneinheit II

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

### Insgesamt:

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler

- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gasterme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand
- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

**VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich**

## Minden a helyszínrol

Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.

Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.

Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.

**VP azonosító: 25210079 - 26605 Aurich**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**VP azonosító: 25210079 - 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)