

Aurich

# Lakjon vagy béreljen kiváló helyen – modernizált kétlakásos házban

VP azonosító: 25210077



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 197,22 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 718 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

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

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	25210077	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 197,22 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto	Modernizálás / felújítás	2017
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1975		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	152.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



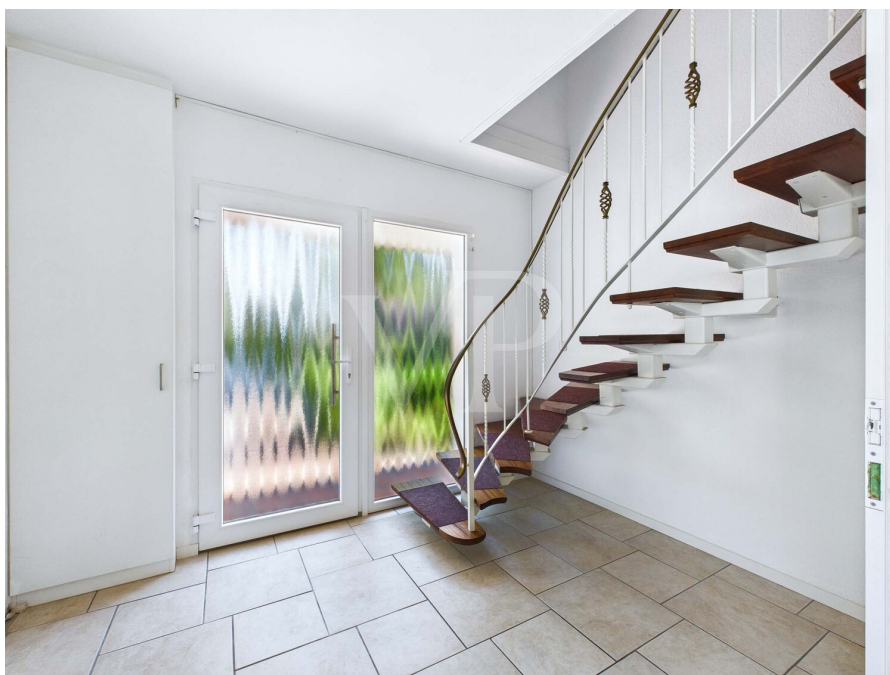
VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

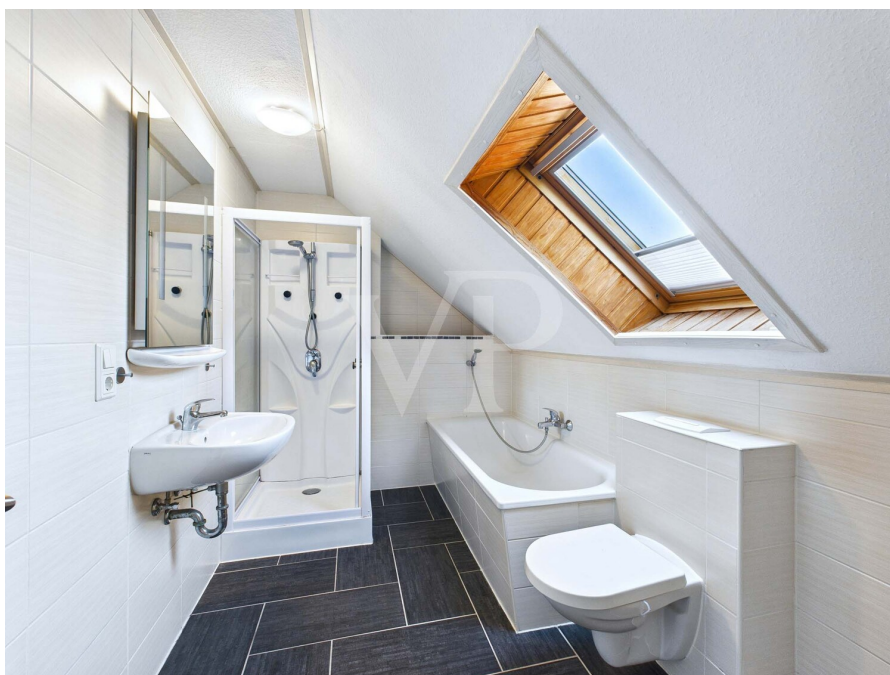
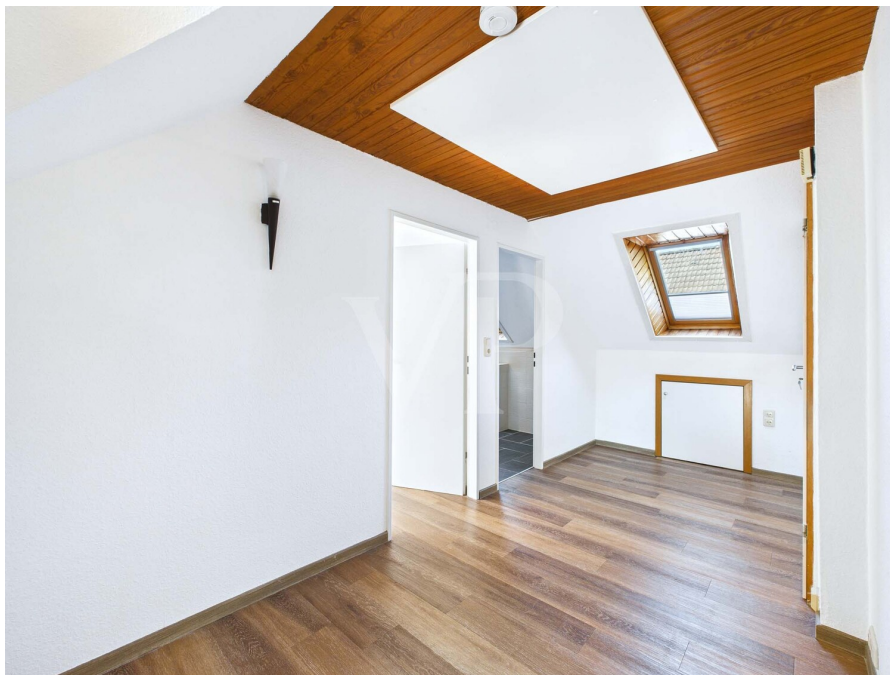
## Az ingatlan





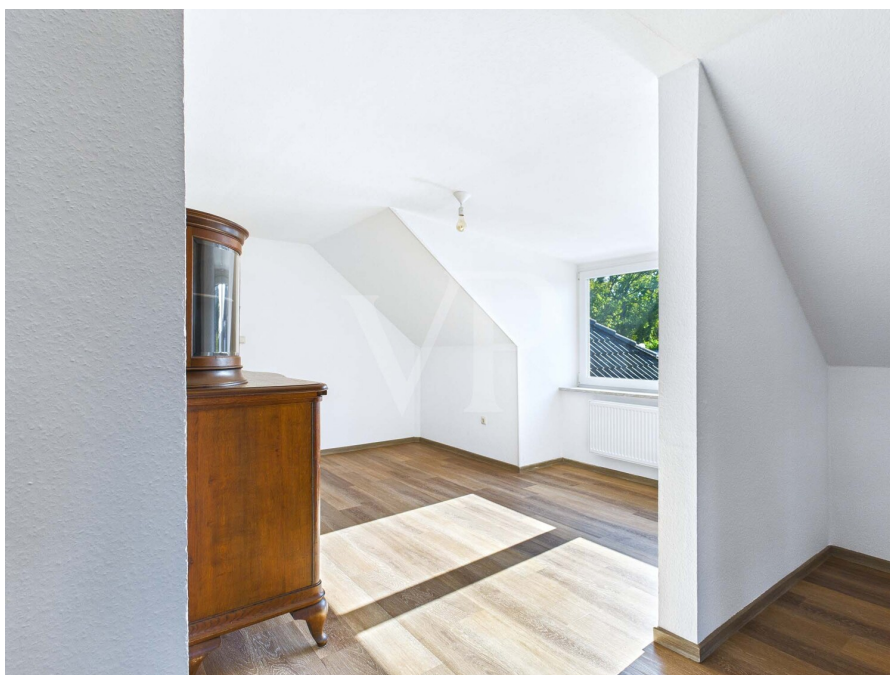
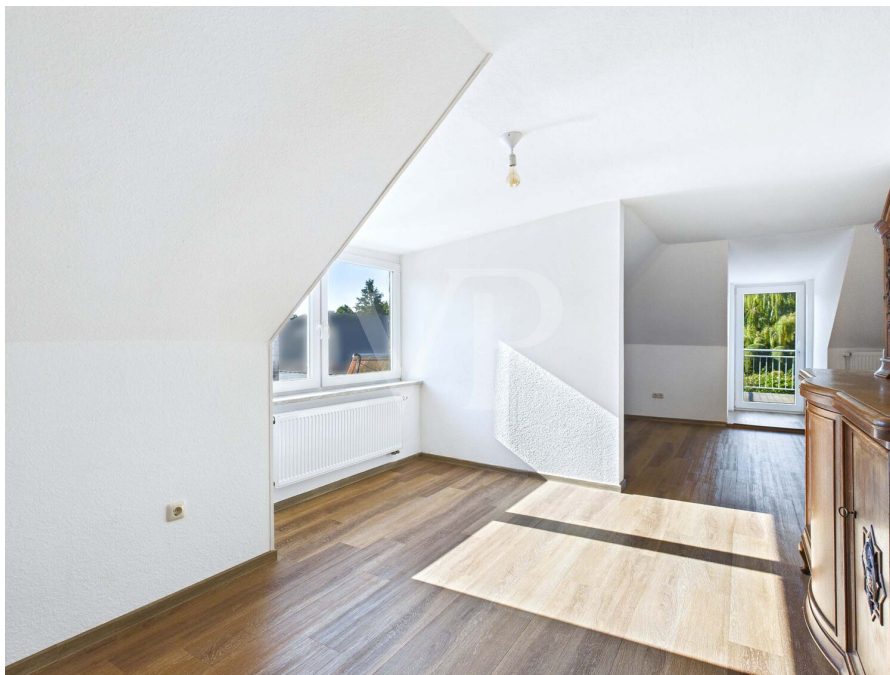
VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



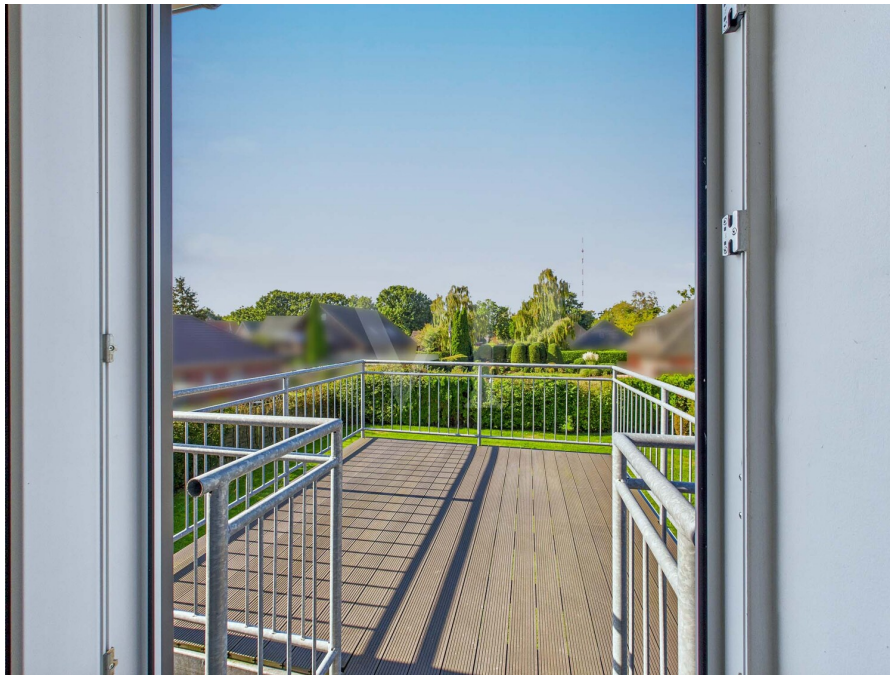
VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház átgondolt alaprajzzal, számos modernizációval és kényelmes lakókörnyezettel büszkélkedhet. Az elmúlt években az ingatlant folyamatosan karbantartották és korszerűsítették mind muszakilag, mind esztétikailag – egy szilárd alapokon nyugvó otthon, amely kézzelfogható jóléttel rendelkezik. A közös bejárat a földszinti lakásba vezet, amely tágas elosztóval, világos, parkettás nappalival és hangulatos konyhával rendelkezik. Két hálószoba, egy modernizált fürdőszoba és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé a lakóteret. A szomszédos nappali kandallóval és terasszal pihenésre csábít, és harmonikusan kiterjeszti a lakóteret a környező zöldbe. Az emeleten egy második, független lakás található – ideális felnőtt gyermekek, vendégek vagy bérbeadás céljából. Nyitott területekkel rendelkező nappali-étkező, saját konyha, hálószoba és fürdőszoba található benne. A 2021-ben épült erkélyről panorámás kilátás nyílik a zöld környezetre, és tovább fokozza az emelet hívogató jellegét. Az elmúlt években számos korszerűsítést hajtottak végre: 2021-ben egy tetőablakot és egy erkélyt építettek be, a földszinti konyhát csempézték, a folyosót és az elosztót pedig felújították. A víz- és villanyvezetékeket 2018-ban újították fel, az üreges falat pedig 2017-ben szigetelték. Az ablakok, a redonyok, a radiátorok, a tetőszigetelés és a bejárati ajtó nagyrészt 2014-ből származik. Mindkét konyha – a földszinten és a legfelső emeleten – is korszerűsítésre került, akárcsak a fürdőszobák. A fűtési rendszer 1991-ből, a tetőfedés 1988-ból, illetve 1997-ből származik. Az optikai internet már ki van szerelve. Mosókonyha és kazánház, valamint egy tárolóhellyel ellátott garázs teszi teljessé az ingatlant. A ház egy csendes, rendezett környéken található – ideális családok, többgenerációs együttélés vagy bárki számára, aki értékeli a teret és a rugalmasságot. Ez a kétlakásos ház ötvözi a kényelmet, a karbantartott tulajdonságokat és a harmonikus lakókörnyezetet – egy történelmi otthon, amely készen áll az élet új fejezeteire.

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## Részletes felszereltség

- 2025 Gasterme (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
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

**VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25210077 - 26605 Aurich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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 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: 25210077 - 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)