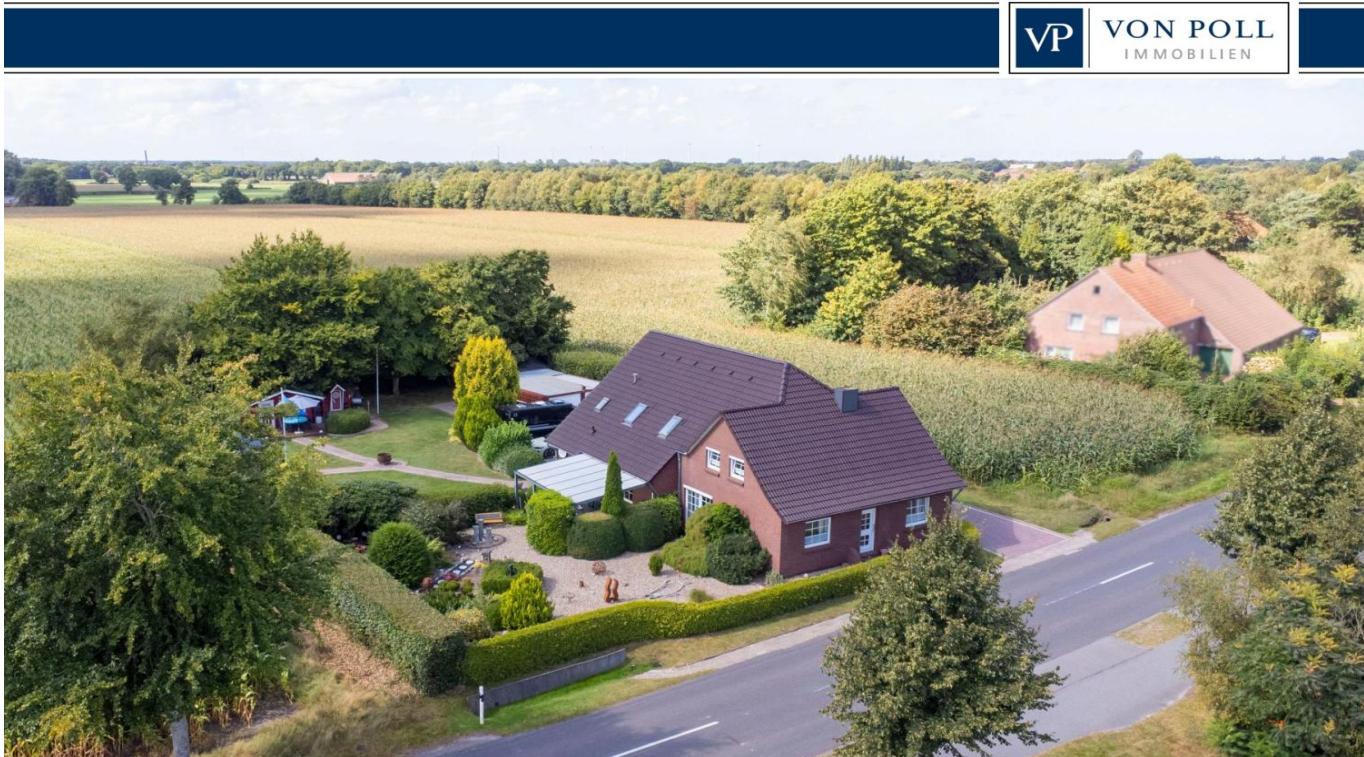


Aurich

Családi ház tágas lakótérrel és modern részletekkel idilli helyen

VP azonosító: 25210075



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 235 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.413 m²

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

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

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Áttekintés

VP azonosító	25210075	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 235 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1992	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

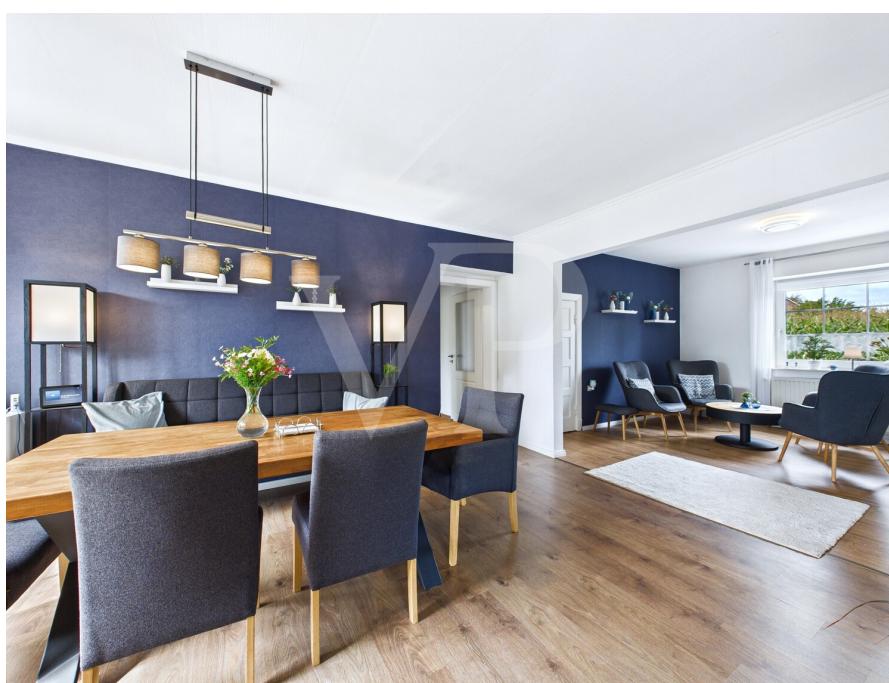
VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	104.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Az ingatlan



VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Az ingatlan



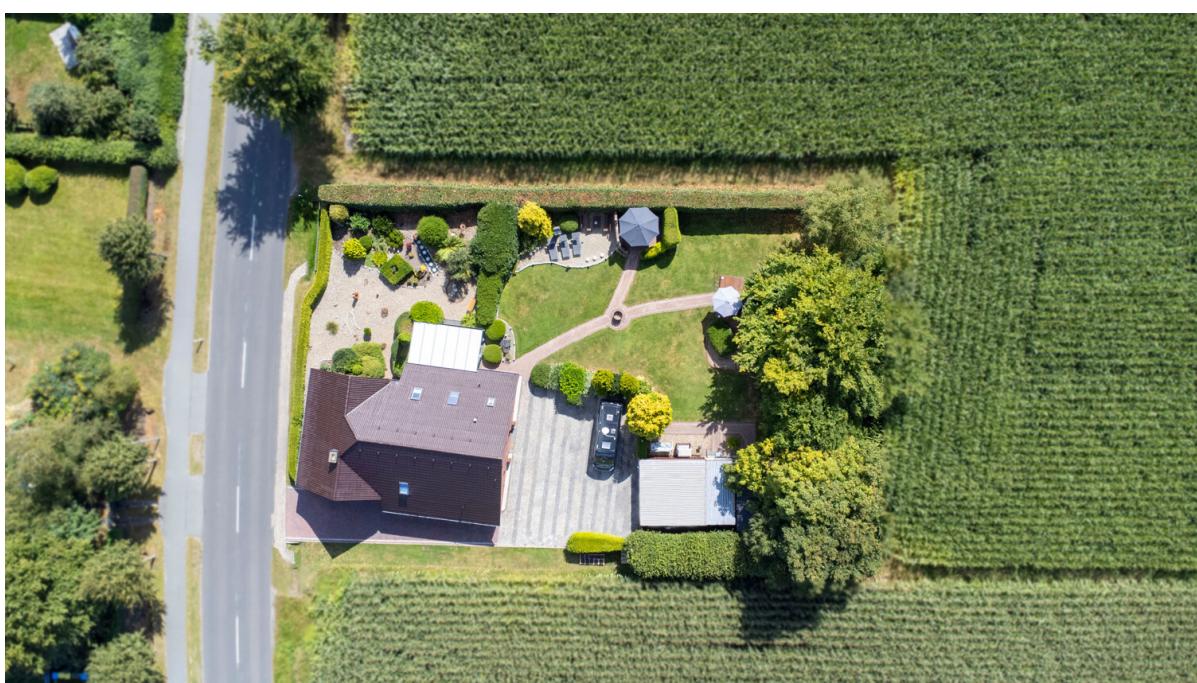
VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Az ingatlan



VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Az ingatlan



VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Az elso benyomás

Az 1992-ben épült ingatlan kivételes méretével és körülbelül 235 m²-es lakóterével lenyugözo. A ház tágas nappalit, minőségi modernizációkat és nagyvonalú teleket ötvöz számos kiemelt elemmel a kényelmes életvitel érdekében. A földszinten egy jól megtervezett elrendezés található nyitott teru nappalival és étkezvel. A kiváló minoségu konyha (2021-ben telepítve) és a hozzá tartozó, világos nappali hívogató légiort teremt. Egyszintes lakás is lehetséges – ideális az élet minden szakaszában. Egy egyszobás apartman kiegészítő egységeként is használható, és teljesen integrálható a lakótér koncepciójába. Az emeleten egy új fürdoszoba (felújítva 2024-ben) várja Önt. Összesen akár öt szoba is kialakítható hálószobáként – tökéletes családok vagy tágas életteret kedvelök számára. Kívül a szépen parkosított kert számos ülosarokkal és különleges funkciókkal büszkélkedhet: hangulatos borbárral, napozópázsittal, alacsony karbantartást igénylő elokerttel és grillezohellyel. Két beépített rácsos kerti fészer, egy mély kút és egy fedett terasz közvetlenül a nappaliból teszi teljessé az ajánlatot. Dupla garázs és tágas kocsibeálló áll rendelkezésre az autók számára. Az ingatlan vidéki, félreeső környezetben található, garantálva a nyugalmat és a magánéletet.

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Részletes felszereltség

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

Minden a helyszínrol

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

VP azonosító: 25210075 - 26607 Aurich

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25210075 - 26607 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com