

Aurich

## Teljesen felújított és kibovített - modern lakhatási koncepció exkluzív helyen Aurichban

VP azonosító: 25210095



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 831 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

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

VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	25210095
Hasznos lakótér	ca. 207 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	555.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	60.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



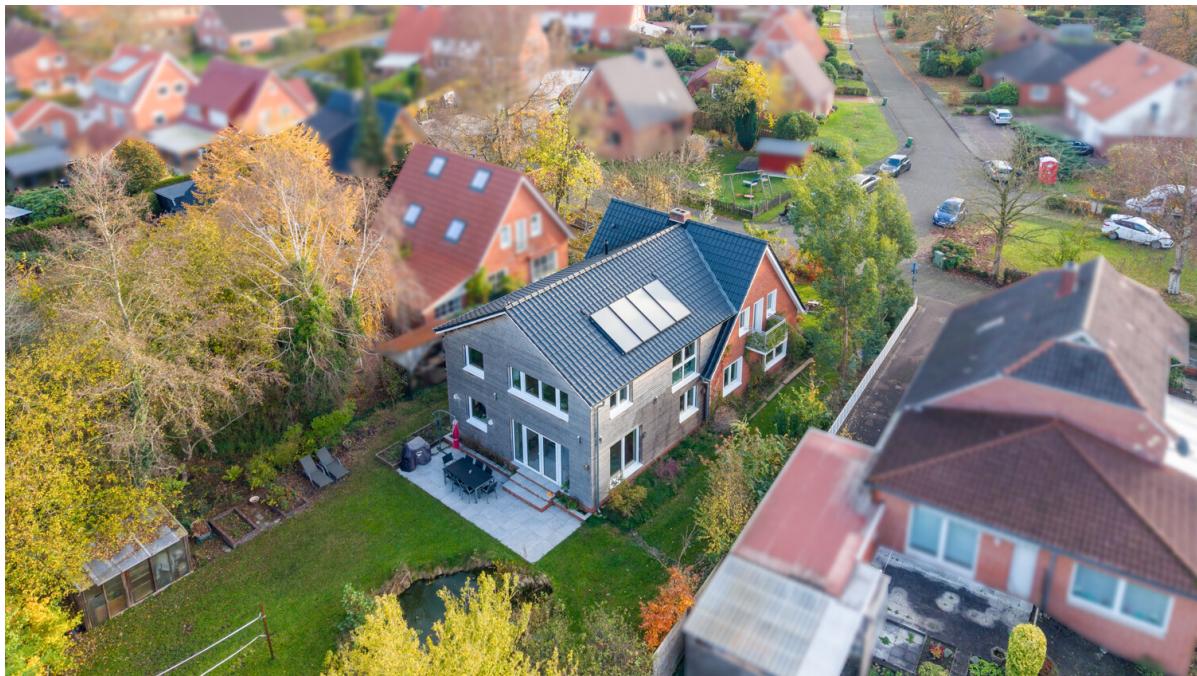
VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich**

## Az elso benyomás

Ez a modernizált családi ház Aurich egyik legkeresettebb lakóövezetében található, és a magas színvonalú lakhatási kényelmet modern, energiatakarékos jellemzőkkel ötvözi. Az 1965-ben épült ház 2022-ben átfogó felújításon esett át, majd 2023-ban egy teljesen új toldalékkal bővítették. Ma körülbelül 207 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, harmonikusan ötvözve a klasszikus masszív szerkezetet a modern építészettel – ideális párok, családok vagy többgenerációs együttélés számára. A felújítás magában foglalta a ház összes lényeges helyiségeinek megújítását. Ez magában foglalja az új üreges falszigetelést, az elektromos és vízvezeték-rendszerek teljes felújítását, valamint egy vadonatúj, szigetelt tetöt. A háromrétegű üvegezésű, energiatakarékos ablakok, a 2022-ben telepített modern gázkondenzációs kazán, valamint a futést és a meleg vizet támogató napkollektoros rendszer fenntarthatóan hatékony energiakoncepciót és kellemes belső klímát biztosít. Az elrendezés lenyugözo, összesen hat szobával, köztük négy hálószobával, amelyek sokféle felhasználási lehetőséget kínálnak. A tágas, világos nappali és étkező alkotja a ház szívét, amely a nyitottságot a magas szintű kényelemmel ötvözi. A különálló nappali harmonikusan illeszkedik az összképbe, és kandallóval hangulatos pihenohelyet kínál. A nappaliból és étkezéből közvetlen hozzáférés nyílik a nagy teraszhoz, amely gyönyörű kilátást nyújt a gondozott kertre, és kiterjeszti a lakóteret a szabadba. A 831 m<sup>2</sup>-es ingatlan boséges teret biztosít a kikapcsolódáshoz, a pihenéshez és az egyedi kialakítási lehetőségekhez. Két parkolóhely áll rendelkezésre a szabadban, kiegészítve a ház praktikus jellemzőit. A helyszín Aurich városának egyik legkeresettebb lakóövezete. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, orvosi ellátás és számos szabadidős tevékenység minden könnyen elérhető távolságban vannak. A csendes és gondozott lakókörnyezet magas szintű lakhatási kényelmet biztosít, és különösen vonzóvá teszi az ingatlant az igényes vásárlók számára. Összességében ez a családi ház azonnal költözhető otthonként jelenik meg, harmonikusan ötvözve a kiváló minőségi építkezést, a modern technológiát és a tágas kültéri teret.

**VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich**

## Részletes felszereltség

- A-Lage von Aurich
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Kamin
- Dreifachverglasung
- Mischbauweise - Bestandsgebäude 1965 (kernsaniert 2022) / Anbau 2023 neu errichtet
- Betondecke im Bestandsgebäude - Holzdecke im Anbau
- Gastherme aus 2022
- offene Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Hohlschichtdämmung des Mauerwerks
- Dachisolierung
- Terrasse
- Gartenteich

VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich

## Minden a helyszínről

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

**VP azonosító: 25210095 - 26603 Aurich**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25210095 - 26603 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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