

Aurich - Wallinghausen

# Zwei Häuser – ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Platz und Möglichkeiten

VP azonosító: 26418035



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

VÉTELÁR: 539.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 4.060 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

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

VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Áttekintés

VP azonosító	26418035
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	539.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 285 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	164.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Az also benyomás**

Am ruhigen Stadtrand von Aurich präsentiert sich diese besondere Immobilie als seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten. Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Einfamilienhäusern mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprüngliche Haupthaus wurde 1975 errichtet und seitdem laufend modernisiert und gepflegt. Es überzeugt mit großzügiger Raumaufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Vier Schlafzimmer, praktische Nebenräume sowie eine gemütliche Loggia bieten viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Im Jahr 2017 wurde das bestehende Wohnhaus durch einen hochwertigen Neubau erweitert. Dieser moderne Anbau begeistert mit zeitgemäßer Ausstattung und energieeffizientem Wohnkomfort. Fußbodenheizung, Dreifachverglasung sowie überwiegend elektrische Rollläden sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Besonders attraktiv: Der Neubau ist vollständig ebenerdig bewohnbar und eignet sich ideal für altersgerechtes Wohnen. Zusätzlich bietet das Obergeschoss eine attraktive Ausbaureserve.

Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Scheune mit außergewöhnlich viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen drei Garagen zur Verfügung. Zusätzlich wurde innerhalb des Nebengebäudes bereits eine Wohnung ausgebaut. Diese ist aktuell jedoch nicht offiziell als Wohnfläche genehmigt und wurde daher nicht in die Wohnflächenberechnung aufgenommen.

Das gesamte Anwesen überzeugt insbesondere durch das enorme Platzangebot, zahlreiche Abstellmöglichkeiten sowie die vielseitige Nutzbarkeit.

Der Außenbereich rundet dieses Angebot ab: Auf über 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche genießen Sie eine idyllische Feldrandlage mit viel Ruhe und Freiraum. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, angrenzende Ländereien zusätzlich zu erwerben.

Eine besondere Immobilie mit viel Potenzial, modernem Wohnkomfort und außergewöhnlich viel Platz – ideal für großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Részletes felszereltség**

### **Allgemein:**

- **Zwei vollwertige Einfamilienhäuser in einem Gebäude**
- **Feldrandlage am Stadtrand von Aurich**
- **Über 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Ideal für Mehrgenerationenwohnen**
- **Ebenerdiges Wohnen**
- **Zusätzliche Ländereien erwerbbar**

### **Haupthaus Baujahr 1975:**

- **Laufend modernisiert und gepflegt**
- **Großzügige und vielseitige Raumaufteilung**
- **Moderne Küche**
- **Praktische Loggia vorhanden**
- **Vier Schlafzimmer**
- **Großzügige Terrasse**

### **Neubau aus dem Jahr 2017:**

- **Fußbodenheizung**
- **Dreifachverglaste Fenster**
- **Elektrische Rollläden**
- **Ausbaureserve im Obergeschoss**

### **Garage/Scheune:**

- **Große angrenzende Scheune**
- **Drei Garagen vorhanden**
- **Bereits ausgebaute Wohnung im Nebengebäude (Nutzfläche)**
- **Sehr viel Stauraum und Abstellmöglichkeiten**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **Minden a helyszínrol**

**Aurich-Wallinghausen befindet sich in attraktiver Wohnlage im östlichen Stadtgebiet der ostfriesischen Kreisstadt Aurich. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Auricher Innenstadt und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Region.**

**Die Innenstadt von Aurich ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, gastronomischen Angeboten sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Gleichzeitig prägen weitläufige Grünflächen, Wiesen und typische ostfriesische Landschaften das Umfeld von Wallinghausen und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.**

**Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Bundesstraßen in Richtung Emden, Wilhelmshaven und Leer sorgen für eine gute regionale Vernetzung. Auch Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.**

**Aurich-Wallinghausen überzeugt insbesondere durch seine ruhige Wohnatmosphäre, die familienfreundliche Umgebung sowie die gelungene Kombination aus städtischer Nähe und ländlichem Charme. Die Lage eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.**

**VP azonosító: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **További információ / adatok**

**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: 26418035 - 26605 Aurich - Wallinghausen**

## **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)**