

Aurich

# KfW-55 Effizienzhaus im eigenen Privatpark – 8.946 m<sup>2</sup> Freiheit & Tierhaltung mitten in Aurich

VP azonosító: 26210054



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

VÉTELÁR: 839.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 8.946 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich**

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

VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Áttekintés

|                       |  |
|-----------------------|--|
| VP azonosító          | 26210054   |
| Hasznos lakótér       | ca. 196 m <sup>2</sup>                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 5  |
| Hálósobák             | 4  |
| Fürdoszobák           | 3  |
| Építés éve            | 2009   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 839.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022  |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 128 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

|   |             |
|---|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Geotermia   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.06.2036  |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 24.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2009                       |

VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich**

## **Az elso benyomás**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem einzigartigen Platzangebot und einer seltenen Grundstücksgröße mitten in Aurich. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.946 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als wahres Paradies für Naturliebhaber, Familien, Tierfreunde oder Käufer mit dem Wunsch nach maximaler Privatsphäre und Freiraum. Dieser Wunsch kann auf 12.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Trotz der idyllischen und ruhigen Atmosphäre profitieren Sie gleichzeitig von der hervorragenden Nähe zur Auricher Innenstadt – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Das ursprünglich im Jahr 2009 errichtete Niedrigenergiehaus wurde 2015 durch einen stilvollen Zwischenbau erweitert und überzeugt heute mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>. Das gesamte Wohnkonzept wurde mit viel Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und hochwertige Materialien umgesetzt. Dank des ebenerdigen Wohnens eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder auch altersgerechtes Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung spürbar. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit traumhaften Blicken ins Grüne. Hochwertige Parkettböden sowie edle Steinfliesen verleihen den Räumen einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter. Sämtliche Räume wurden zusätzlich neu gespachtelt und präsentieren sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Sommergarten. Der ca. 6m x 4m große Sommergarten und die 6m x 4m große Terrassenüberdachung schaffen einen herrlichen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und laden zu entspannten Stunden mit Blick auf die weitläufige Naturkulisse ein – nahezu zu jeder Jahreszeit. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem äußerst modernen Stand. Das KfW-55-Effizienzhaus verfügt über eine effiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken 7,7 kW Photovoltaikanlage, einer zusätzlichen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung sowie einem Warmwasserspeicher. Besonders attraktiv ist der bestehende Einspeisevertrag der Photovoltaikanlage, der noch bis 2029 von einer erhöhten Einspeisevergütung profitiert und aktuell monatliche Rückvergütungen von rund 260 € generiert. Dadurch werden die ohnehin niedrigen Energiekosten zusätzlich reduziert und die Wirtschaftlichkeit der Immobilie nachhaltig gesteigert.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügig dimensionierte Doppelgarage mit einer beeindruckenden Größe von ca. 10 m x 8 m. Neben komfortablen Stellplätzen für zwei Fahrzeuge bietet sie reichlich zusätzliche Nutzfläche für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeuge oder Freizeit- und Hobbyequipment.

Besonders hervorzuheben ist das bereits gedämmte Dachgeschoss der Garage, das ein enormes Potenzial für einen zukünftigen Ausbau bietet. Dank der vorhandenen Isolierung sind bereits wichtige Voraussetzungen geschaffen, sodass sich die Fläche mit vergleichsweise geringem Aufwand zu einem Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier, Büro oder einer großzügigen Lagerfläche entwickeln lässt.

Das weitläufige Grundstück eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Option zur Tierhaltung. Selbst die Errichtung eines Stalls für bis zu zwei Pferde wäre genehmigungsfähig – ein seltenes Angebot in dieser Lage mitten in Aurich.

Die Immobilie ist ab dem 01.02.2027 verfügbar.

**VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich**

## **Részletes felszereltség**

**Einzigartiges Grundstück - Wärmepumpe mit Erdwärme - PV Anlage 7,7 kW - Solaranlage für Wasser - Warmwasserspeicher - Neue Einbauküche aus 2022 - Ebenerdiges Wohnen - Fußbodenheizung - Dreifachverglasung - Doppelgarage 10mx8m mit Ausbaureserve - Parkett - Hochwertige Steinfliesen - Zentrale Lüftungsanlage - Überdachter Sommergarten 6mx4m mit direktem Blick ins Grüne - Neuwertige Türen & Böden - Energiesparhaus KfW 55 - Verschraubte Dachziegel - Ausgedämmtes Dach - Glasfaser - Klein Kläranlage - Jeder Raum neu gespachtelt - Hauswirtschaftsraum mit kleinem Bad - Gäste WC**

**VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Auricher Stadtteil Sandhorst. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur im direkten Umfeld. Kindergärten und Betreuungseinrichtungen wie die Kita Wirbelwind befinden sich praktisch in unmittelbarer Nähe. Auch die Grundschule Sandhorst ist schnell erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für junge Familien. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen, Sportvereine und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Aurich.

Für Kinder und Familien bietet die Region zahlreiche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten. Beliebte Ziele wie das ENERGIE ERLEBNIS ZENTRUM Ostfriesland (EEZ Aurich), der Kletterwald Aurich oder der Indoor-Freizeitpark Space Magic - Freizeit Park sorgen ganzjährig für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spaziergänge oder Fahrradtouren durch den Sandhorster Wald bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee und zu den ostfriesischen Küstenorten. Das Nordseebad Norddeich mit Fähranbindung zu den Inseln Norderney und Juist ist in etwa 35–40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch beliebte Ausflugsziele wie Greetsiel, Dornumersiel oder der Naturstrand Hilgenriedersiel - Der einzige Naturstrand mitten im Nationalpark Wattenmeer laden zu spontanen Tagesausflügen ans Meer ein. Dadurch verbindet die Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit echtem Nordsee- und Urlaubsflair.

Die Auricher Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Emden, Norden oder Leer.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, naturnaher Umgebung, hoher Lebensqualität und der besonderen Nähe zur ostfriesischen Nordseeküste – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien und alle, die das entspannte Leben in Ostfriesland genießen möchten.

**VP azonosító: 26210054 - 26607 Aurich**

## **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: 26210054 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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