

Aurich

# Exklusives Wohngefühl – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Komfort

VP azonosító: 26210061



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

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich**

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

VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	26210061
Hasznos lakótér	ca. 66 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	239.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 7 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich

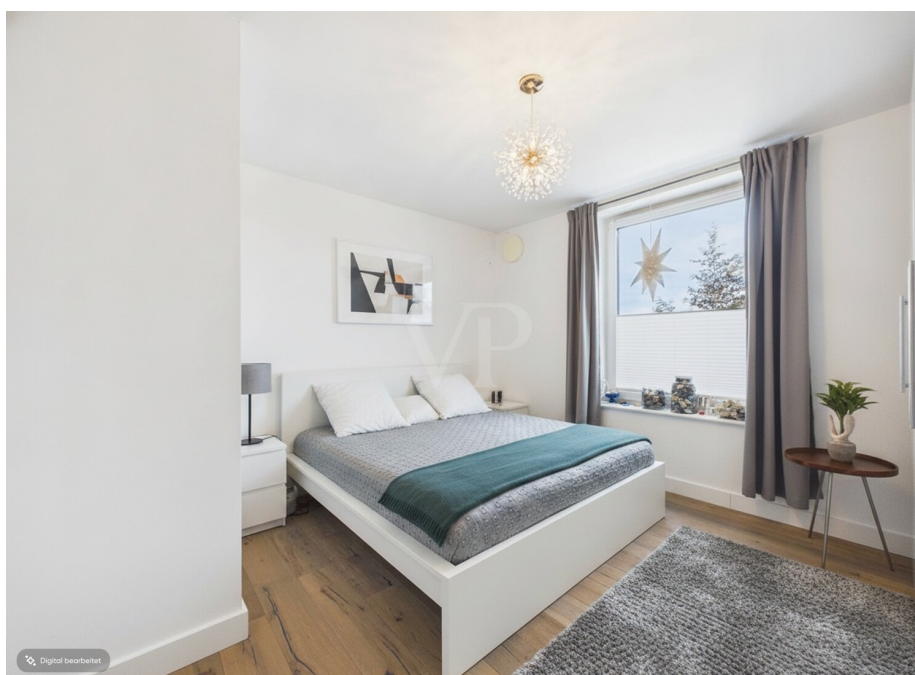
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	46.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich**

## **Az elso benyomás**

Diese moderne Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Sie befindet sich in einem 2015 fertiggestellten Mehrparteienhaus und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Dank der gehobenen Ausstattungsqualität und zahlreicher hochwertiger Details eignet sich diese Immobilie ideal für alle, die Komfort und modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Die Lage in zweiter Reihe sorgt für spürbar weniger Straßenlärm und ermöglicht ein entspanntes Wohnambiente. Die durchdachte Raumaufteilung gewährleistet eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Besonders hervorzuheben ist die helle, moderne Einbauküche mit großzügigem Stauraum, hochwertigen Elektrogeräten und einem komfortablen Kochbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende oder gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Das hochwertige Holzparkett im Wohn- und Küchenbereich unterstreicht das elegante Ambiente und verleiht den Räumen zusätzliche Wärme und Wohnlichkeit.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Große Fenster und helle Wandflächen sorgen auch hier für eine freundliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer und lässt sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen nutzen.

Das modern gestaltete Badezimmer bietet sämtliche Annehmlichkeiten für den täglichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Balkon, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Von hier aus genießen Sie einen angenehmen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Pausen oder ein Frühstück an der frischen Luft. Der direkte Zugang vom Wohnzimmer aus integriert den Außenbereich harmonisch in den Wohnraum.

Zur weiteren Ausstattung zählen dreifach verglaste Fenster, die für hervorragende Wärme- und Schalldämmung sorgen, sowie eine angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen. Dadurch genießen Sie ganzjährig ein komfortables Raumklima. Plissees an

den Fenstern schaffen ein harmonisches Wohnambiente und ermöglichen eine flexible Lichtregulierung. Die dezentrale Wohnraumbelüftung trägt zusätzlich zu einem konstant angenehmen Raumklima bei.

Ein Personenaufzug im Treppenhaus ermöglicht einen barrierearmen Zugang zur Wohnung und erhöht den Wohnkomfort – besonders für Familien mit kleinen Kindern oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Für Ihr Fahrzeug steht zudem ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung, der bequemes und stressfreies Parken garantiert.

Mit ihrem stimmigen Gesamtpaket aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen, um sich vom ersten Moment an wohlfühlen.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich**

## **Részletes felszereltség**

- Ruhigere Lage in zweiter Reihe
- Durchdachte Raumaufteilung
- Balkon zum verweilen im Außenbereich
- Personenaufzug im Treppenhaus für barrierearmen Zugang
- Dreifachverglaste Fenster
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Plissees für ein angenehmes Wohnambiente
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Hochwertige Ausstattung mit modernen Materialien
- Einen PKW-Stellplatz für komfortables Parken

**VP azonosító: 26210061 - 26603 Aurich**

## **Minden a helyszínról**

**Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreichen Sie sowohl die Auricher Innenstadt als auch die umliegenden Ortschaften schnell und unkompliziert. Die Bundesstraßen B72 und B210 bieten zudem eine gute Anbindung in Richtung Emden, Leer, Wilhelmshaven und Oldenburg. Auch die Nordseeküste ist von hier aus bequem erreichbar.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb Aurichs und der umliegenden Gemeinden. Dank der gut ausgebauten Radwege lässt sich auch die Innenstadt bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen.**

**Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft. Zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten schaffen die nahegelegenen Waldgebiete.**

**VP azonosító: 26210061 - 26603 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: 26210061 - 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 felelősségkizárásához*

---

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