

Aurich

**\*Riservato\*** Posizione residenziale desiderabile ad  
Aurich-Egels: tranquilla, ben tenuta e vicina al  
centro città

Codice oggetto: 242100752



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 242100752                          |
| Superficie netta    | ca. 153,96 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                   |
| Vani                | 4                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1998                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 339.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.06.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 155.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                             |

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa accogliente casa indipendente, costruita nel 1998, offre la perfetta combinazione di posizione centrale e tranquillità in un contesto residenziale. Con circa 154 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 566 m<sup>2</sup> di facile manutenzione, soddisfa tutti i vostri desideri di vita moderna e confortevole. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno open space, dotato di un camino di recente installazione per serate accoglienti. Da qui si accede direttamente alla terrazza, perfetta per rilassarsi e distendersi. Adiacente al soggiorno si trova la cucina, dotata di una cucina componibile di alta qualità del 2016 che soddisfa ogni desiderio, incluso un piano cottura a induzione per delizie culinarie. La disposizione a un piano offre comfort abitativo senza barriere architettoniche: porte extra larghe in ogni stanza. Un'ampia camera da letto con bagno privato dotato di moderna cabina doccia rende questa casa ideale per il futuro. Il piano terra è completato da un bagno per gli ospiti e da un ampio ingresso che accoglie calorosamente voi e i vostri ospiti. L'ultimo piano vanta un ampio corridoio, ideale come ufficio o rifugio creativo. Ci sono anche due camere da letto, una delle quali è così spaziosa che può essere divisa in due stanze separate all'occorrenza, perfetta per esigenze crescenti o per una vita flessibile. Particolarmente degni di nota sono il moderno impianto di riscaldamento, aggiornato nel 2021, e la connessione in fibra ottica a prova di futuro, che garantisce internet ad alta velocità e una connettività ottimale. Questa proprietà combina perfettamente comfort, stile e funzionalità. Scopri di persona cosa ha da offrire questa fantastica proprietà e prenota una visita oggi stesso!

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Dettagli dei servizi

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss  
Kamin  
Einbauküche  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung im Bad (EG)  
Extra Breite Türen  
Glasfaseranschluss  
Terrasse  
Carport  
PKW-Stellplatz  
Neuwertiger Schuppen  
Gäste-WC  
Ruhige Lage  
Tolle Infrastruktur

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Tutto sulla posizione

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten.

Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe.

Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdienstermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 242100752 - 26605 Aurich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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