

Aurich

Charmantes Reiheneckhaus in begehrter Lage von Egels

CODICE OGGETTO: 25210056



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

CODICE OGGETTO: 25210056 - 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: 25210056 - 26605 Aurich

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210056
Superficie netta	ca. 89 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	191.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1989 vereint komfortables Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 89?m² Wohnfläche. Als Reihenendhaus in Endlage profitieren Sie von zusätzlicher Privatsphäre und einem schönen Garten. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 250 ?m², hinzu kommt noch 1/3-Miteigentumsanteil an einem zusätzlichen Flurstück mit einer Fläche von ca. 129?m², das als Stellplatzfläche genutzt wird. Ein Pkw-Stellplatz gehört zu diesem Objekt und sorgt für bequemes Parken direkt in Hausnähe. Die Aufteilung des Hauses ist gut durchdacht und ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl. Der Grundriss bietet klar strukturierte Bereiche für Wohnen, Kochen, Schlafen und Arbeiten – perfekt, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre im gesamten Haus. Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein komfortables Vollbad im Obergeschoss. Zwei praktische Abstellräume schaffen zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände und Haushaltsutensilien. Darüber hinaus bietet der ausgebauter Dachboden vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Gastherme
- Terrasse
- Gartenhütte
- ausgebauter Dachboden
- PKW-Stellplatz
- Großer Wohnbereich
- Stauraum
- Doppelverglasung
- Gäste WC
- Badewanne

CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

Tutto sulla posizione

Der beliebte Auricher Stadtteil Egels vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Die Lage bietet eine hervorragende Mischung aus naturnahem Lebensgefühl und urbaner Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Auch größere Einkaufszentren in der Auricher Innenstadt sind nur wenige Autominuten entfernt. Familienfreundlichkeit wird in Egels großgeschrieben: Kindergärten und Schulen, sowie Sporteinrichtungen für klein und groß sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag. Dank einer guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl die Auricher Innenstadt als auch die Bundesstraßen B72 und B210 in wenigen Minuten. Somit erreichen Sie nach einer ca. 30 minütigen Autofahrt diverse Küstengebiete, welche eine abwechslungsreiche Freizeitplanung ermöglichen. Freizeit und Erholung kommen in Egels ebenfalls nicht zu kurz: Spazier- und Radwege in der ländlich geprägten Umgebung laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein und ermöglichen eine Entschleunigung des Alltags.

CODICE OGGETTO: 25210056 - 26605 Aurich

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 191.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 25210056 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com