

**Aurich**

# Casa bifamiliare ad Aurich-Brockzetel: due unità abitative, tante possibilità

**Codice oggetto: 25210079**

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.498 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25210079 - 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: 25210079 - 26605 Aurich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25210079</b>
Superficie netta	<b>ca. 307,61 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>7</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1950</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 5 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>395.000 EUR</b>
Casa	<b>Area di servizio</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2024</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto</b>

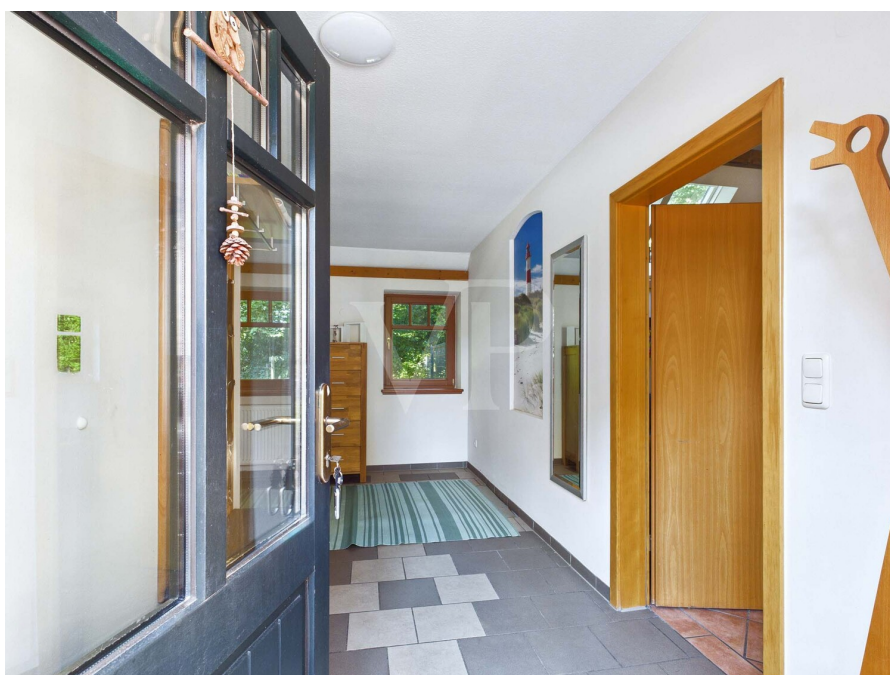
Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



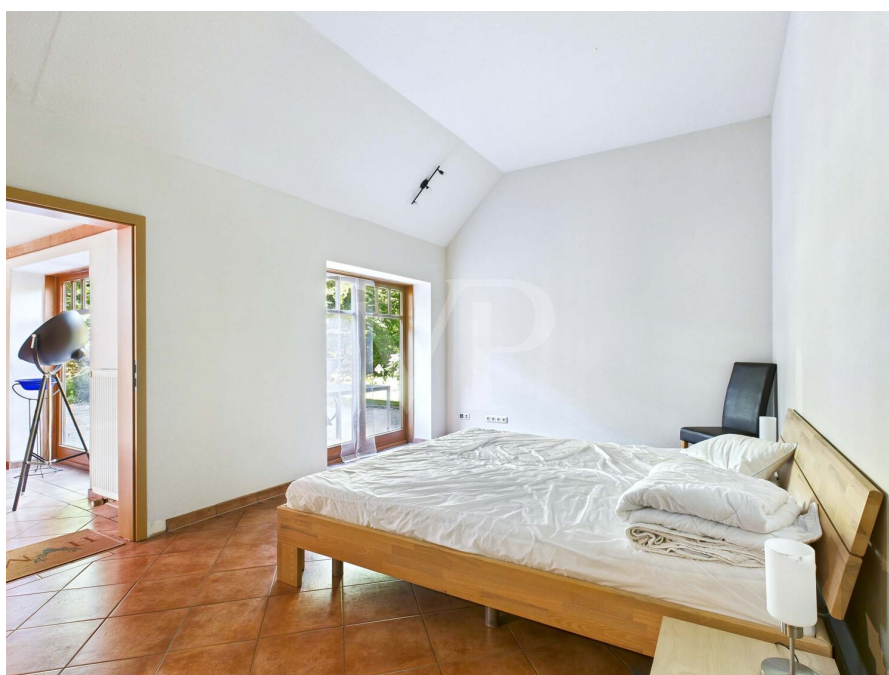
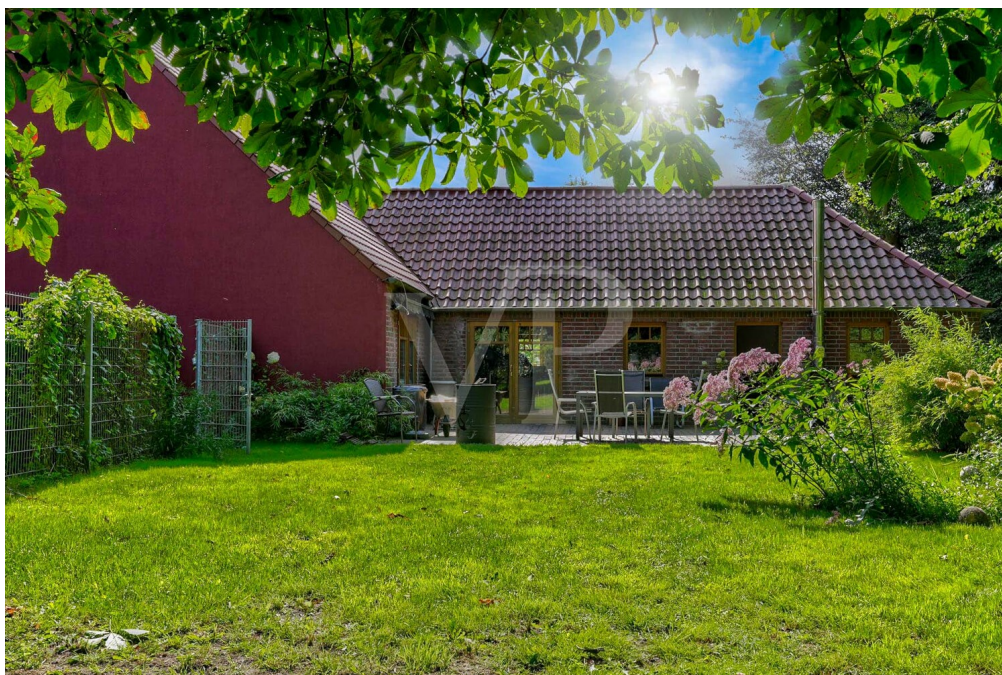
Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



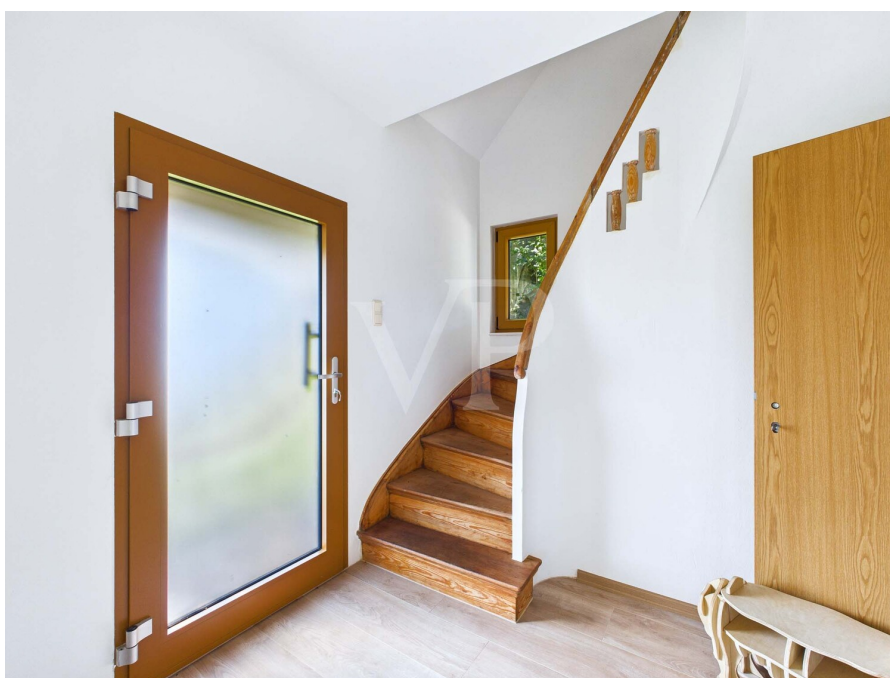
Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



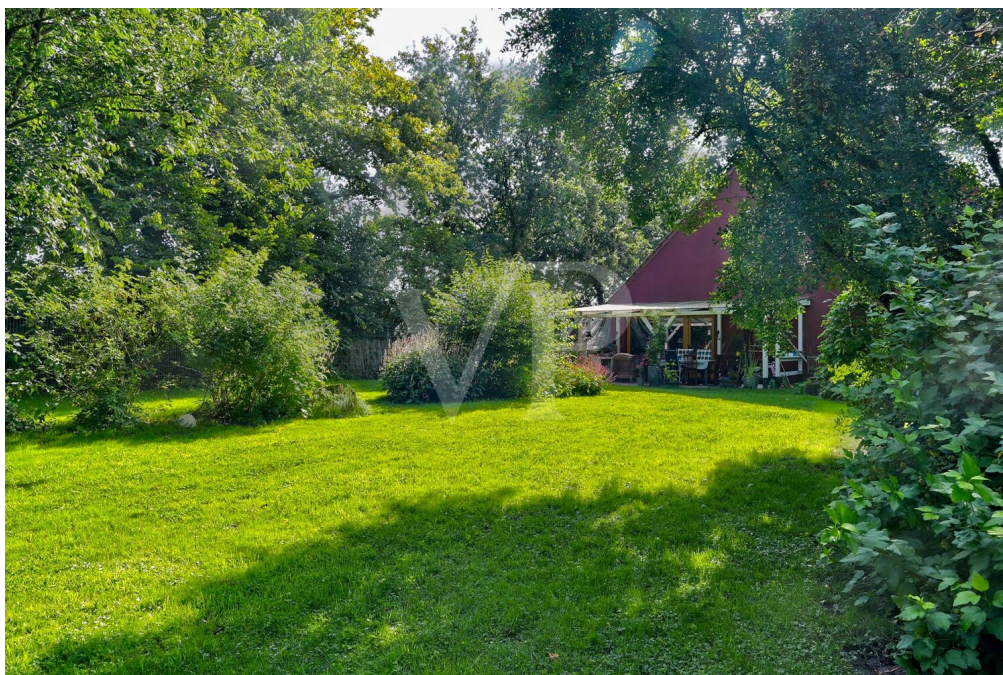
Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich**

## Una prima impressione

Benvenuti ad Aurich-Brockzetel: questa casa bifamiliare ben tenuta, situata in posizione tranquilla, offre due unità abitative separate, ampi giardini e soluzioni abitative versatili. La parte originale dell'edificio risale agli anni '50, mentre l'unità più grande è stata ampliata nel 2000. Da allora sono stati effettuati numerosi ammodernamenti, che hanno portato a una proprietà che ora si presenta in condizioni solide e attraenti. L'unità I comprende circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e vi accoglie con un luminoso ingresso. Da qui si accede all'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta, il cuore della casa, che gode di un'atmosfera particolarmente accogliente grazie al riscaldamento a pavimento e alla stufa a legna. Adiacenti si trovano due camere da letto, un moderno bagno con doccia e un WC per gli ospiti. Una terza camera da letto con zona spogliatoio completa il piano terra. Al piano superiore si trovano altre due stanze, ideali come spazi di ritiro o di lavoro. Nel 2024, tutti i lavori di tinteggiatura sono stati completati con intonaco a gesso e sono stati installati nuovi pavimenti, conferendo agli ambienti un aspetto fresco e contemporaneo. Le finestre a tutta altezza garantiscono un'ampia illuminazione naturale e offrono una vista sulla terrazza e sul giardino. L'unità II offre circa 130 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è ideale come zona giorno separata, per l'affitto o per l'utilizzo come pensione per cani, nell'ambito del permesso esistente. Il piano terra comprende una cucina abitabile, un soggiorno, una camera da letto e un bagno completo con vasca. Un ampio soggiorno al piano superiore completa la zona giorno. Negli ultimi anni sono stati eseguiti anche ampi lavori di ammodernamento: finestre, porte ed elementi della terrazza sono stati parzialmente sostituiti intorno al 2022, e sono stati eseguiti anche lavori sul tetto, sull'isolamento e sull'impianto elettrico. Una terrazza coperta con vista sul giardino recintato (recinzione in rete metallica, alta circa 2 m) offre le condizioni ideali per tenere gli animali o rilassarsi all'aperto. Entrambe le unità dispongono di aree giardino private, ciascuna recintata e curata nei minimi dettagli. Alberi maturi forniscono ombra e conferiscono alla proprietà un fascino naturale. La proprietà dispone inoltre di teleriscaldamento con pompa rinnovata intorno al 2022, un moderno impianto di depurazione delle acque reflue, un posto auto coperto e un'officina con allacciamento alla rete elettrica ad alta tensione. È disponibile anche una caldaia a gas opzionale. L'accesso al vialetto d'accesso avviene tramite un cancello elettrico; la connessione internet in fibra ottica è in fase di predisposizione e attualmente l'accesso a internet è satellitare. Questa casa bifamiliare combina una costruzione solida, tecnologie moderne e ampi spazi abitativi: ideale per famiglie, per la convivenza multigenerazionale o per chi desidera combinare vita privata e lavorativa. Una casa con spazio per idee, natura e qualità della vita.

**Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich**

## **Dettagli dei servizi**

### **Wohneinheit I**

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

### **Wohneinheit II**

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

### **Insgesamt:**

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler
- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gastherme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand

- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

**Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich**

## **Tutto sulla posizione**

**Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.**

**Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.**

**Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.**

**Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.**

**Codice oggetto: 25210079 - 26605 Aurich**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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: 25210079 - 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)**