

Aurich

## Vivi o affitta in una posizione privilegiata: casa bifamiliare modernizzata

Codice oggetto: 25210077



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,22 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25210077 - 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: 25210077 - 26605 Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25210077                             |
| Superficie netta    | ca. 197,22 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1975                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

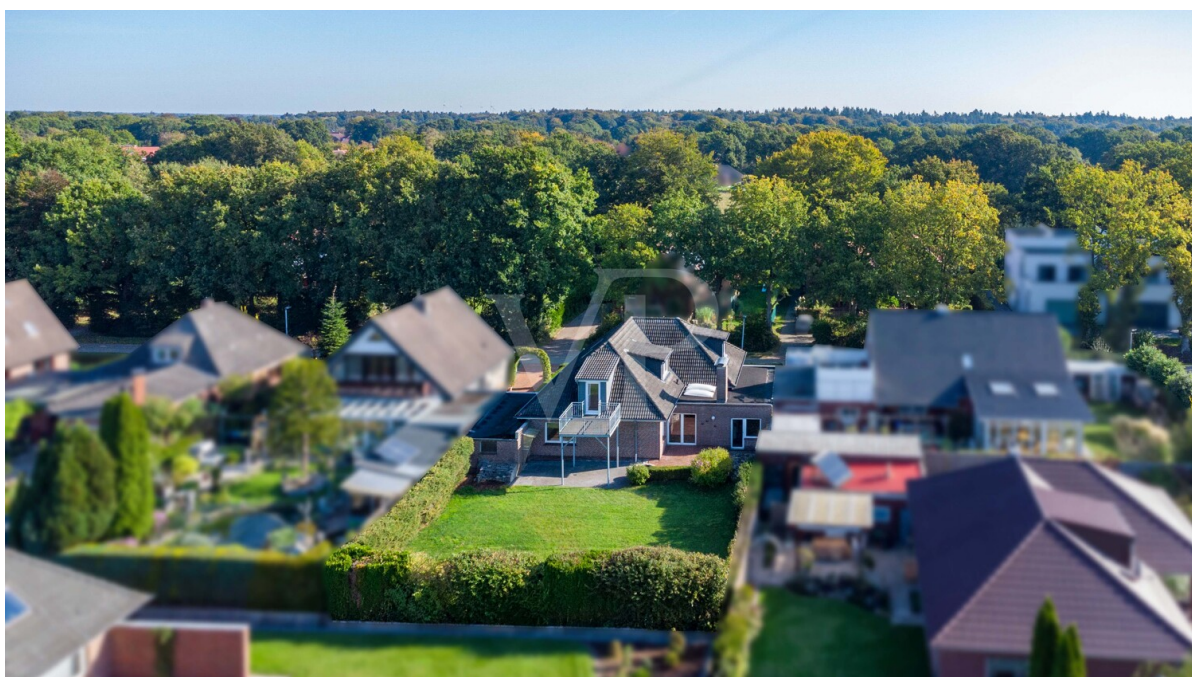
Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 152.20 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



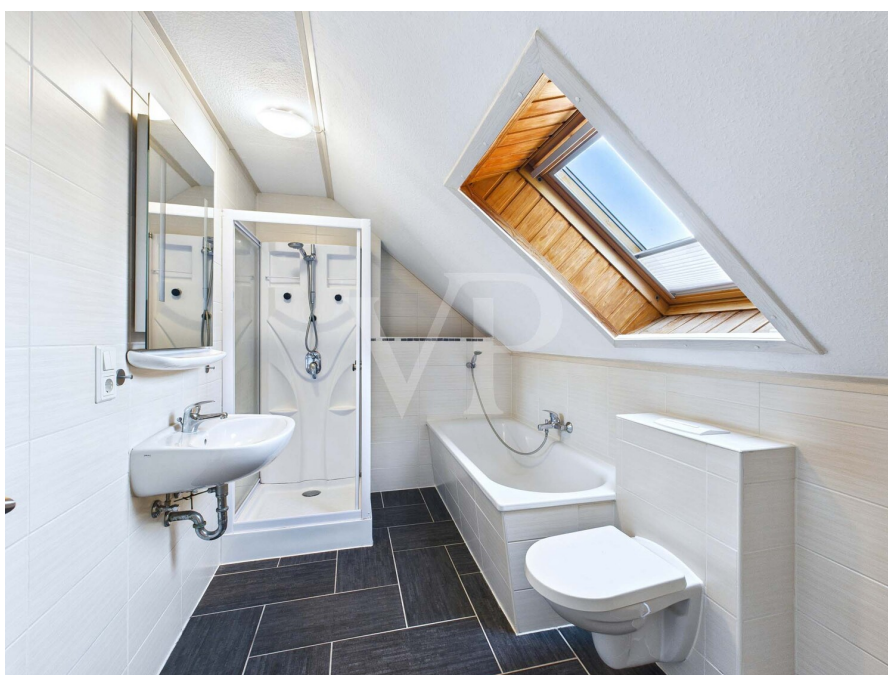
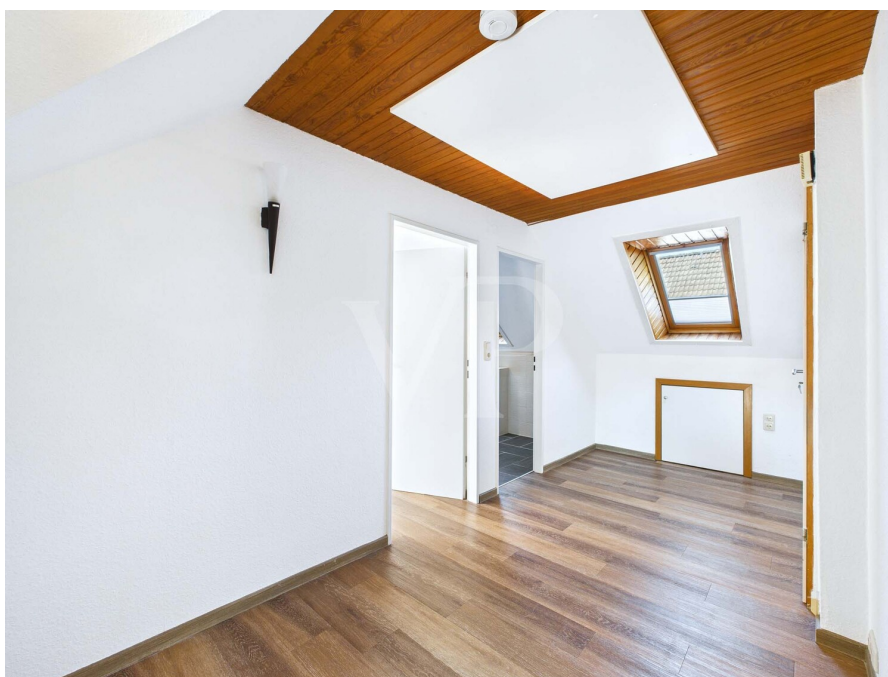
Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



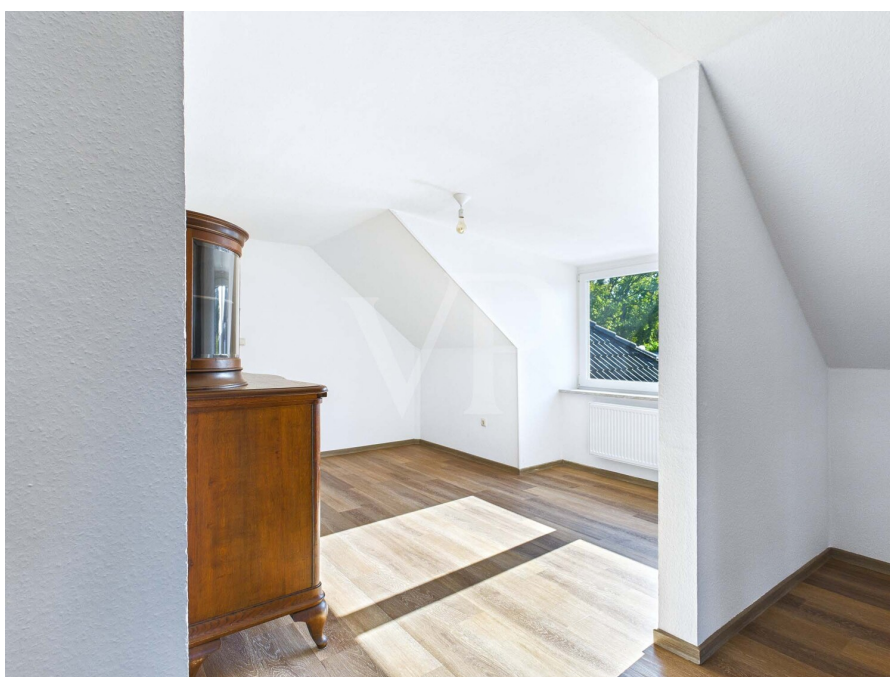
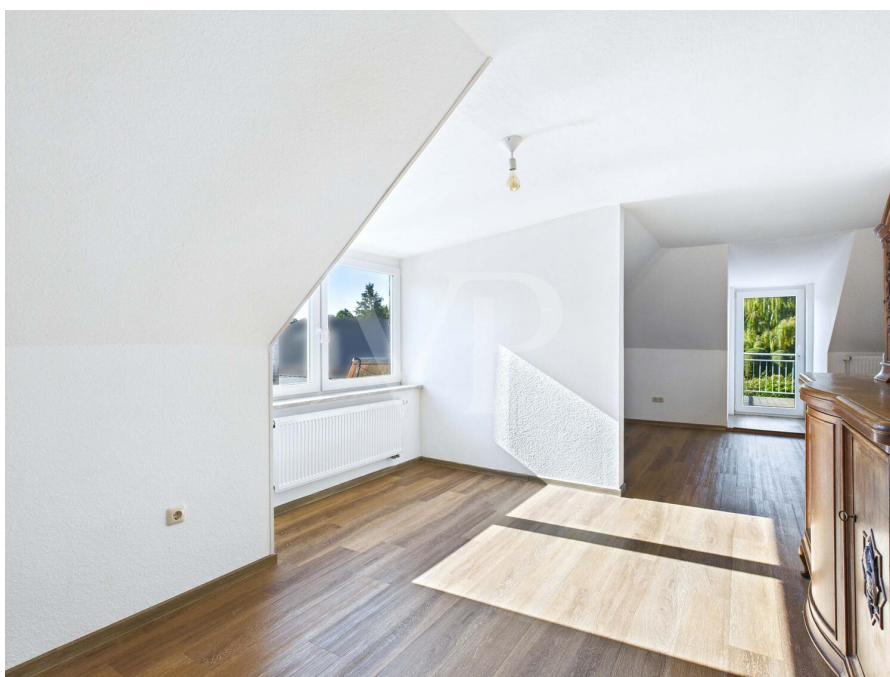
Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



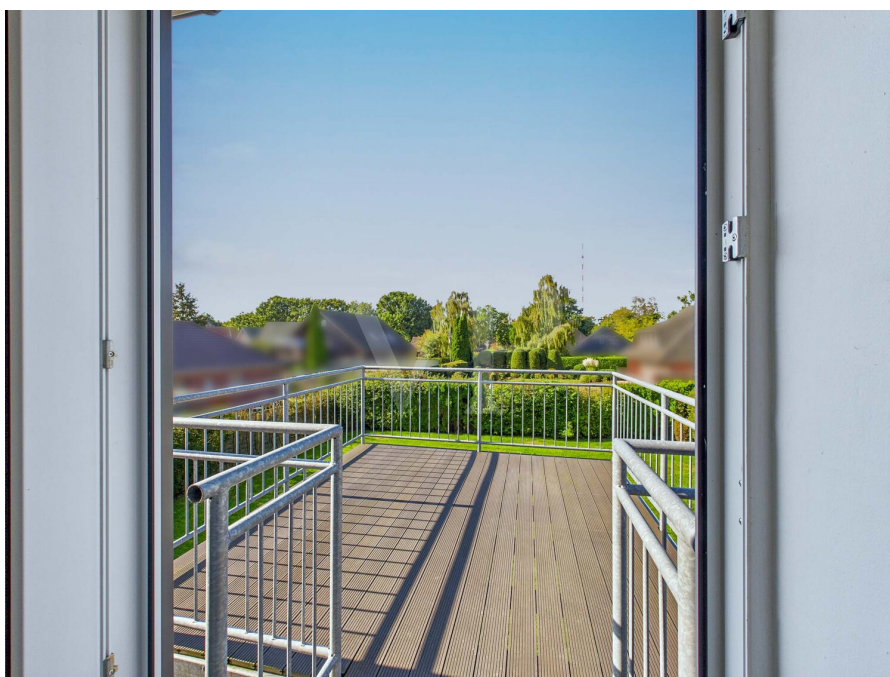
Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta vanta una planimetria attentamente progettata, numerosi interventi di ammodernamento e un ambiente abitativo confortevole. Negli ultimi anni, l'immobile è stato costantemente mantenuto e migliorato sia dal punto di vista tecnico che estetico: una casa con solide fondamenta e un palpabile senso di benessere. L'ingresso comune conduce all'appartamento al piano terra, che presenta un ampio ingresso, un luminoso soggiorno con pavimento in parquet e un'accogliente cucina. Due camere da letto, un bagno modernizzato e un pratico ripostiglio completano la zona giorno. L'adiacente soggiorno con camino e terrazza invita al relax e prolunga armoniosamente la zona giorno nel verde circostante. Il piano superiore offre un secondo appartamento indipendente, ideale per figli adulti, ospiti o per essere affittato. Dispone di una zona giorno e pranzo open space, una cucina privata, una camera da letto e un bagno. Il balcone, costruito nel 2021, offre un'ampia vista sul verde e valorizza ulteriormente il carattere accogliente di questo piano. Negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi ammodernamenti: nel 2021 sono stati aggiunti un abbaino e un balcone, la cucina (al piano terra) è stata piastrellata e il corridoio e l'ingresso sono stati ristrutturati. Gli impianti idrico ed elettrico sono stati rinnovati nel 2018 e la parete divisoria è stata isolata nel 2017. Finestre, persiane, radiatori, isolamento del tetto e la porta d'ingresso risalgono in gran parte al 2014. Entrambe le cucine, al piano terra e al piano superiore, sono state anch'esse modernizzate, così come i bagni. L'impianto di riscaldamento risale al 1991 e la copertura del tetto al 1988 e al 1997, rispettivamente. La connessione internet in fibra ottica è già installata. Una lavanderia e un locale caldaia, nonché un garage con ripostiglio, completano la proprietà. La casa è situata in un quartiere tranquillo e ben servito, ideale per famiglie, famiglie con più generazioni o chiunque apprezzi lo spazio e la flessibilità. Questa casa bifamiliare combina comfort, dettagli ben curati e un ambiente abitativo armonioso: una casa con una storia alle spalle, pronta per nuovi capitoli della vita.

Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## Dettagli dei servizi

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

**Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

Codice oggetto: 25210077 - 26605 Aurich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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: 25210077 - 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)