

Aurich

Casa di famiglia con ampi spazi abitativi e dettagli modernizzati in una posizione idilliaca

Codice oggetto: 25210075



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.413 m²

Codice oggetto: 25210075 - 26607 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: 25210075 - 26607 Aurich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210075
Superficie netta	ca. 235 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

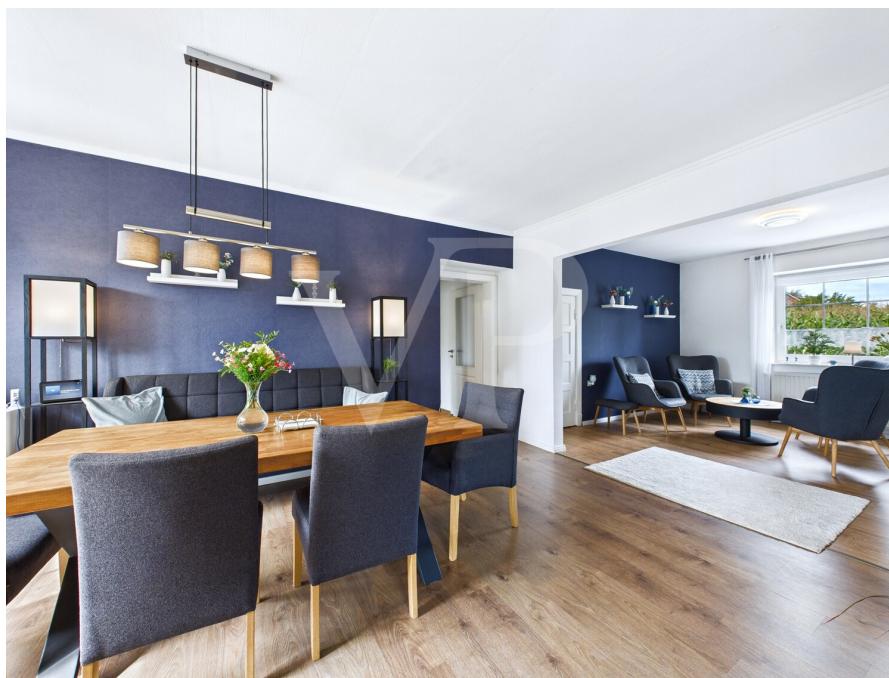
Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	104.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

La proprietà



Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

La proprietà



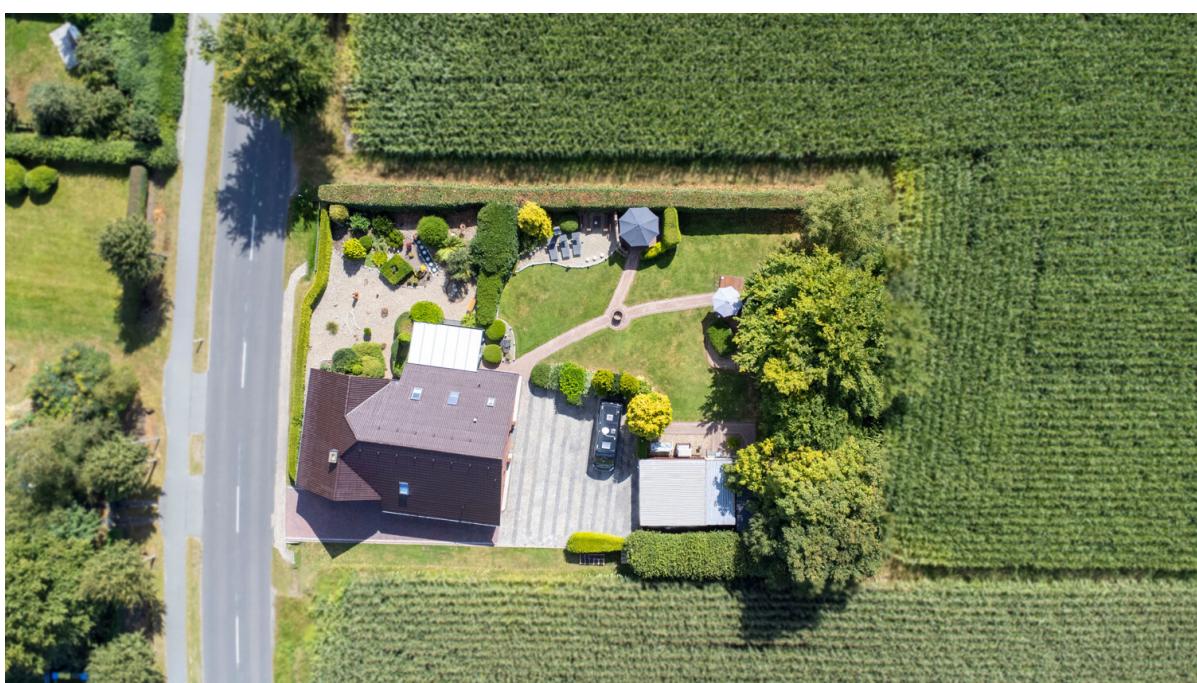
Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

La proprietà



Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

La proprietà



Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

Una prima impressione

Costruita nel 1992, questa proprietà colpisce per le sue dimensioni eccezionali e circa 235 m² di superficie abitabile. La casa combina ampi spazi abitativi, ristrutturazioni di alta qualità e un ampio terreno con numerosi comfort abitativi. Al piano terra, troverete una disposizione ben progettata con soggiorno e zona pranzo open space. La cucina di alta qualità (installata nel 2021) e l'adiacente soggiorno luminoso creano un'atmosfera invitante. È possibile anche una soluzione abitativa su un unico livello, ideale per tutte le fasi della vita. Un monolocale può essere utilizzato come unità aggiuntiva e completamente integrato nel concetto abitativo. Al piano superiore, vi aspetta un nuovo bagno (ristrutturato nel 2024). In totale, fino a cinque stanze possono essere configurate come camere da letto, perfette per famiglie o per chi ha idee di spazio abitativo. All'esterno, il giardino curato con cura delizia con numerose aree salotto e dettagli speciali: un'accogliente wine lounge, un prato per prendere il sole, un giardino anteriore a bassa manutenzione e un'area barbecue. Due casette da giardino con sbarre integrate, un pozzo profondo e una terrazza coperta direttamente collegata al soggiorno completano l'offerta. Un garage doppio e un ampio vialetto d'accesso sono disponibili per i veicoli. La proprietà è situata in un contesto rurale e appartato, che garantisce tranquillità e privacy.

Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

Dettagli dei servizi

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

Codice oggetto: 25210075 - 26607 Aurich

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25210075 - 26607 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