

Aurich

## Accogliente appartamento mansardato con balcone nel cuore di Aurich

Codice oggetto: 25210087



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

PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,43 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25210087 - 26603 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: 25210087 - 26603 Aurich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210087
Superficie netta	ca. 53,43 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	208.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2028	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## La proprietà





Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## Una prima impressione

Questo attico di due locali, ben tenuto e situato in un edificio plurifamiliare costruito nel 1989, colpisce per la sua distribuzione ideale, l'abbondante luce naturale e le finiture curate nei minimi dettagli. Con una superficie abitabile di circa 51 m<sup>2</sup>, offre una sistemazione confortevole per single, coppie o pendolari che cercano una soluzione abitativa centrale e funzionale. L'appartamento verrà consegnato libero. Entrando, si accede innanzitutto a un corridoio da cui tutti gli ambienti sono facilmente accessibili. La disposizione chiara garantisce una planimetria armoniosa e pratica. La zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento. La piacevole luminosità e la disposizione ben studiata creano un'atmosfera accogliente. Da qui si accede al balcone, raggiungibile anche dalla cucina adiacente. Il balcone invita a trascorrere ore di relax all'aperto, ideale per la colazione nelle giornate calde o nelle serate tranquille. La cucina è attrezzata in modo funzionale e pratico. L'accesso diretto al balcone la rende particolarmente comoda, sia per mangiare all'aperto che per dedicarsi al giardinaggio. È previsto anche spazio per elettrodomestici e lavatrice. La camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. La sua disposizione ben progettata consente un utilizzo ottimale dello spazio e lascia spazio a idee di design individuali. Il luminoso bagno è dotato di vasca, lavandino e WC. Una finestra garantisce la ventilazione naturale e un clima interno piacevole. Un altro punto di forza è l'ampia mansarda, che offre ulteriore spazio per riporre oggetti stagionali, attrezzature sportive o articoli per la casa, perfetto per mantenere la zona giorno in ordine e libera da ingombri. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato. Per una maggiore efficienza energetica e affidabilità, l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2025. Questo appartamento è ideale per chi cerca una posizione centrale con un'atmosfera piacevole e una planimetria funzionale.

Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## Dettagli dei servizi

- Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich
- Großzügiger Wohnbereich
- Badewanne und Dusche
- Außenjalousien
- 2025 Heizungsanlage
- 2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert
- Großzügiger Dachboden
- Parkplatz
- Geräteschuppen
- Zentrale Lage
- Südausrichtung
- Teilungserklärung liegt vor



Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## Tutto sulla posizione

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 25210087 - 26603 Aurich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25210087 - 26603 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)