

Aurich

# Modernes Wohnhaus mit separater Einheit - Wohnen, Arbeiten und Leben unter einem Dach

Codice oggetto: 262100171



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,96 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 262100171 - 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: 262100171 - 26605 Aurich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	262100171
Superficie netta	ca. 161,96 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	449.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 19 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>44.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.02.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2013</b>

Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



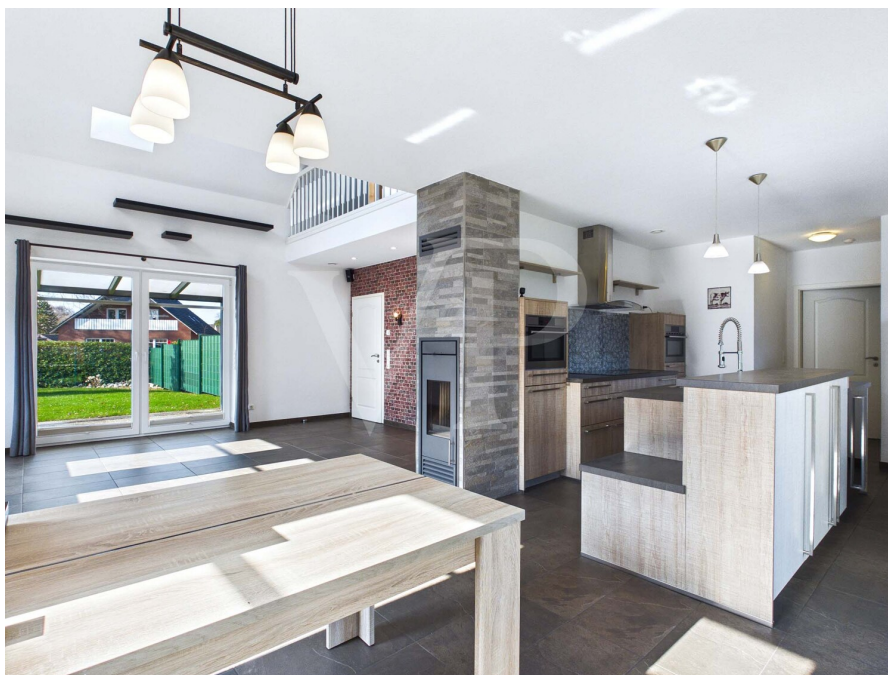
Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint modernes Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und zukunftsorientierte Haustechnik auf beeindruckende Weise. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung - diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offen gestalteten Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Die großzügige Raumgestaltung, die beeindruckende Galerie und die sichtbare Dachkonstruktion schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Licht und Weite. Ein integrierter Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Die moderne Wohnküche mit zentraler Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Der angrenzende Essbereich verbindet die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander und schafft den perfekten Treffpunkt für Familie und Freunde.

Ein besonderes Highlight ist die zweite, separat zugängliche Einheit im Erdgeschoss. Sie ist direkt mit dem Haus verbunden und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Home-office, Praxis, Atelier, Kanzlei, Dienstleistungsbetrieb oder Gästebereich - hier lassen sich Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Zwei flexibel nutzbare Räume sowie ein Gäste-WC schaffen dafür optimale Voraussetzungen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für Haustechnik und Haushaltsgeräte.

Über eine hochwertige Holzterasse gelangen Sie ins Dachgeschoss. Die offene Galerie eröffnet einen beeindruckenden Blick in den Wohnbereich und unterstreicht die besondere Architektur des Hauses. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem Bad en Suite sowie einem begehbaren Kleiderschrank und bietet einen privaten Rückzugsort mit hohem Wohnkomfort. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Auch im Außenbereich setzt sich das durchdachte Wohnkonzept fort. Zwei überdachte Terrassen bieten zu jeder Tageszeit angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Das

**vollständig hundesicher eingezäunte Grundstück sorgt für Sicherheit und Privatsphäre.**

**Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Eine Wallbox mit 11 kW ermöglicht das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus. Ein praktisches Backhaus sowie weitere überdachte Abstellflächen ergänzen das umfangreiche Platzangebot. Die Pflege der Außenanlagen wird durch einen Rasenmähroboter erleichtert.**

**Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt: Eine moderne Gas-Brennwert-Hybridheizung in Kombination mit Solarthermie, Fußbodenheizung im gesamten Haus, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp sorgen für hohen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.**

**Eine Immobilie für Menschen, die großzügiges Wohnen, moderne Technik und maximale Flexibilität schätzen - und die den Wunsch haben, Wohnen und Arbeiten komfortabel unter einem Dach zu vereinen.**

**Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich**

## **Dettagli dei servizi**

### **Energie & Haustechnik**

- Gasbrennwert-Hybridheizung von Buderus mit Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp (Inbetriebnahme 11/2022)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kontrollierte zentrale Wohnraumbelüftung mit - Wärmetauscher
- Glasfaseranschluss (LWL) mit Geschwindigkeiten bis 1.000 MBit/s

### **Fenster & Bauausstattung**

- Dreifach verglaste Fenster mit außen folierten Rahmen (grün / weiß)
- Dachflächenfenster mit Plissee und solarbetriebener - Außenjalousie

### **Wohnkomfort & Innenausstattung**

- Fliesenböden im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad des Dachgeschosses
- Hochwertige Holztreppe ins Dachgeschoss
- Integrierter Kaminofen Schiedel Kingfire mit Außenluftanschluss

### **Wohnkonzept & Raumaufteilung**

- Großzügiger, offener Wohn-Ess- und Küchenbereich
- Große Wohnküche mit Spülinsel
- Wohnbereich mit Blick bis zur Galerie und zur sichtbaren Balkenlage
- Galerie im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Masterbad en Suite und Ankleidezimmer
- Extra große Badewanne
- Gäste-WC
- Gewerbeeinheit

### **Sicherheit & Komfort**

- Alarmanlage
- Außenbeleuchtung steuerbar über Dämmerungssensor, - Zeitschaltung oder Schalter

### **Außenbereich**

- Zwei überdachte Terrassen
- Grundstück vollständig eingefriedet (Zaunanlage ca. 160 cm)
- Rasenmäroboter

### **Stellplätze & Nebengebäude**

- Doppelcarport
- Zwei Stellplätze
- Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge
- Überdachter Abstellplatz
- Backhaus

**Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie liegt im Auricher Ortsteil Wallinghausen und bietet somit eine familienfreundliche Lage und vor allem zentrale Lage.**

**Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar.**

**Gleichzeitig zeichnet sich die Umgebung durch ihre Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen aus. Besonders die nahegelegenen Waldgebiete rund um Wallinghausen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Die Kombination aus stadtnaher Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Familien als auch für Menschen attraktiv, die kurze Wege im Alltag und gleichzeitig Möglichkeiten zur Erholung im Grünen schätzen.**

**Darüber hinaus bestehen gute Verkehrsanbindungen in die umliegenden Städte und Regionen Ostfrieslands. Ziele wie Emden, Norden oder die Nordseeküste sind mit dem Auto gut erreichbar, sodass sich auch Ausflüge ans Meer bequem in den Alltag integrieren lassen.**

**Codice oggetto: 262100171 - 26605 Aurich**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 262100171 - 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)**