

**Aurich**

# Wohnen in der Innenstadt - Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 26210024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172,33 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210024 - 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: 26210024 - 26603 Aurich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210024	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 172,33 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 23 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> auf einem 578 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für individuelles Wohnen in zentraler Lage. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, sodass sich die Immobilie ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet. Durch die durchdachte Raumaufteilung ist zudem ein ebenerdiges Wohnen möglich, was zusätzlichen Komfort und Flexibilität bietet.

Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzend steht ein Wintergarten zur Verfügung, der zusätzlichen Raum bietet und eine angenehme Verbindung zum Garten schafft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haus in zwei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss zu unterteilen, was sowohl für größere Familien als auch für eine teilweise Vermietung interessant sein kann.

In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine moderne und effiziente Wärmeversorgung. Zudem wurden die Bodenbeläge im Haus umfassend erneuert, was den Wohnräumen ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Eine neue Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein.

Eine Garage bietet einen praktischen Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit guten Nutzungsmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich**

## Dettagli dei servizi

- zentrale Lage
- Einbauküche
- Garage
- Wintergarten
- Gastherme aus 2023
- Gäste-WC
- Terrasse in Südausrichtung
- mögliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer, jeweils mit Badewanne
- Glasfaser
- teilw. Fußbodenerwärmung
- Einbauküche

**Codice oggetto: 26210024 - 26603 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Aurich und überzeugt durch seine attraktive Kombination aus innenstadtnaher Wohnlage und guter Infrastruktur.

Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Auch Cafés, Restaurants und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte prägen das lebendige Stadtbild und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Kindergärten, Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet und sind von der Immobilie aus gut erreichbar.

Durch die zentrale Lage innerhalb von Aurich sind zudem die umliegenden Städte und die ostfriesische Küstenregion gut angebunden. Die beliebte Nordseeküste mit ihren bekannten Küstenorten und Inselverbindungen ist mit dem Auto in überschaubarer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge und Erholung.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und der damit verbundenen Infrastruktur.

**Codice oggetto: 26210024 - 26603 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: 26210024 - 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)