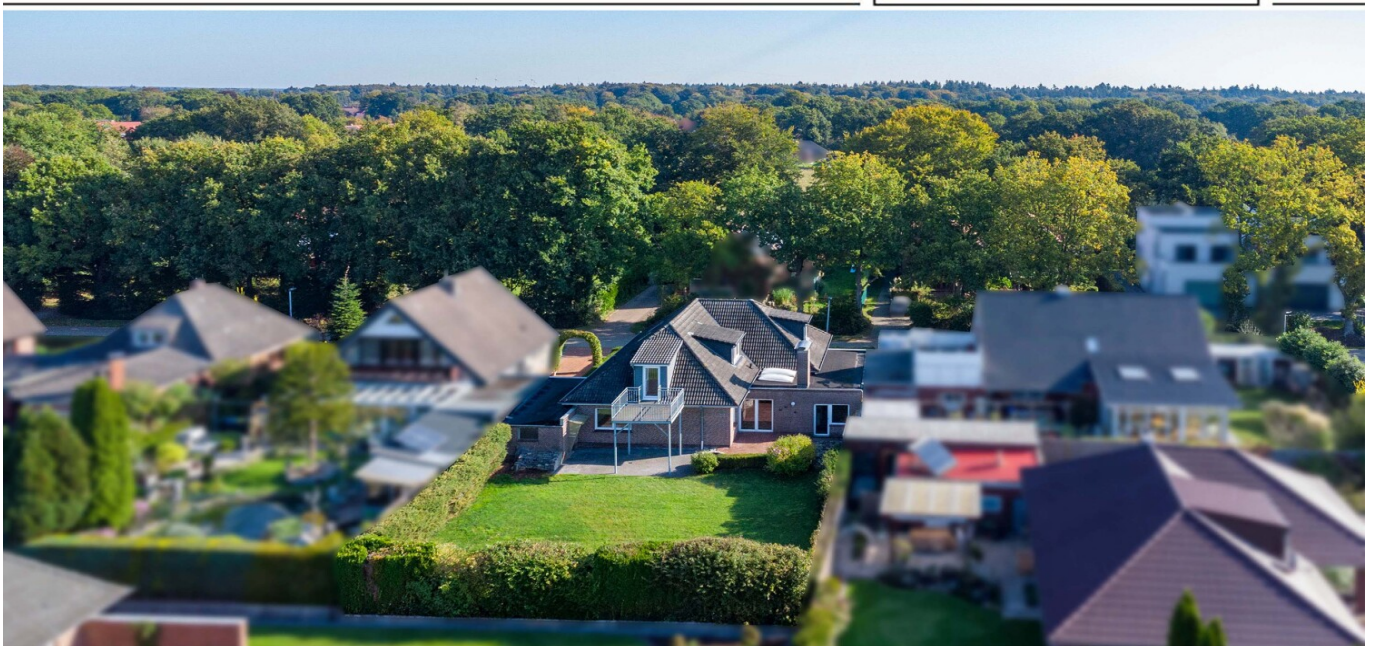


**Aurich**

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten – solide Kapitalanlage in Egels

**Codice oggetto: 26210042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,22 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210042 - 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: 26210042 - 26605 Aurich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210042	Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Superficie netta	ca. 197,22 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	152.20 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



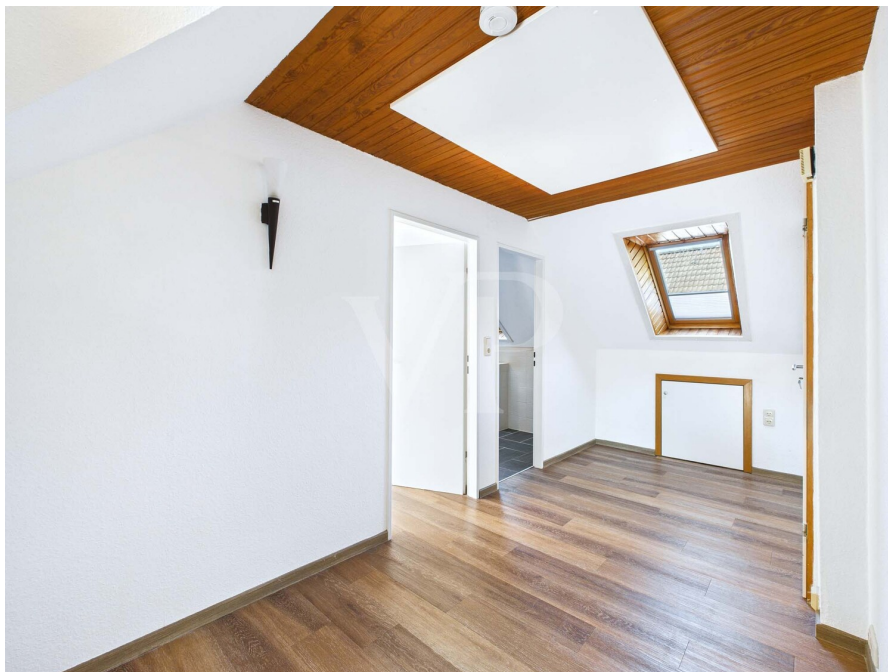
Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



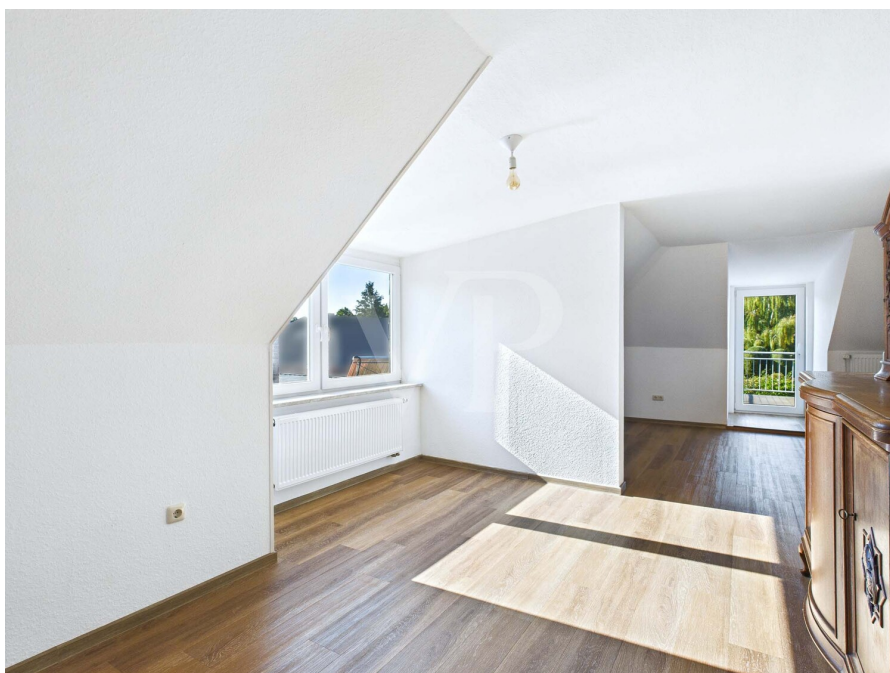
Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



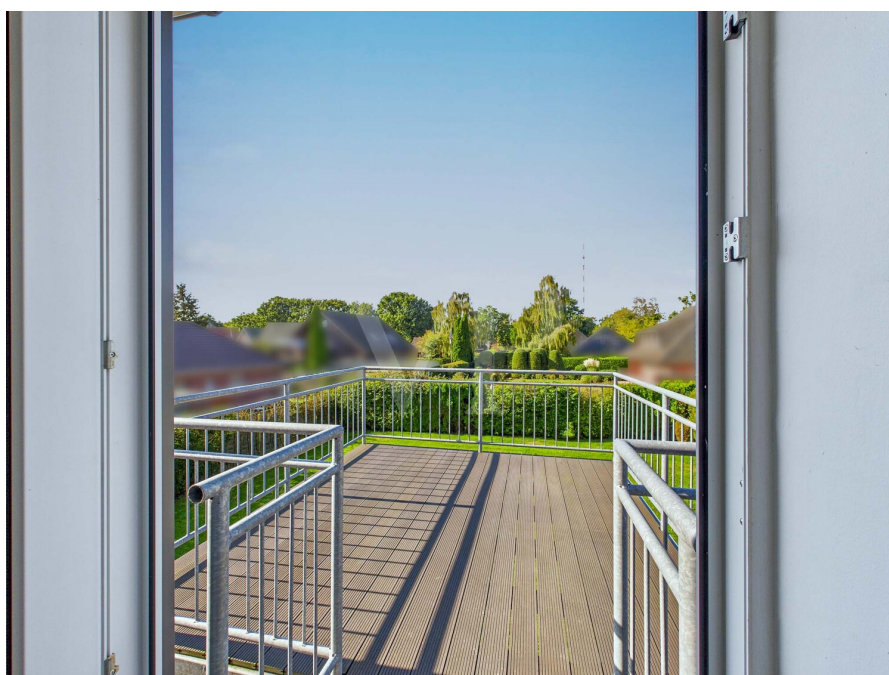
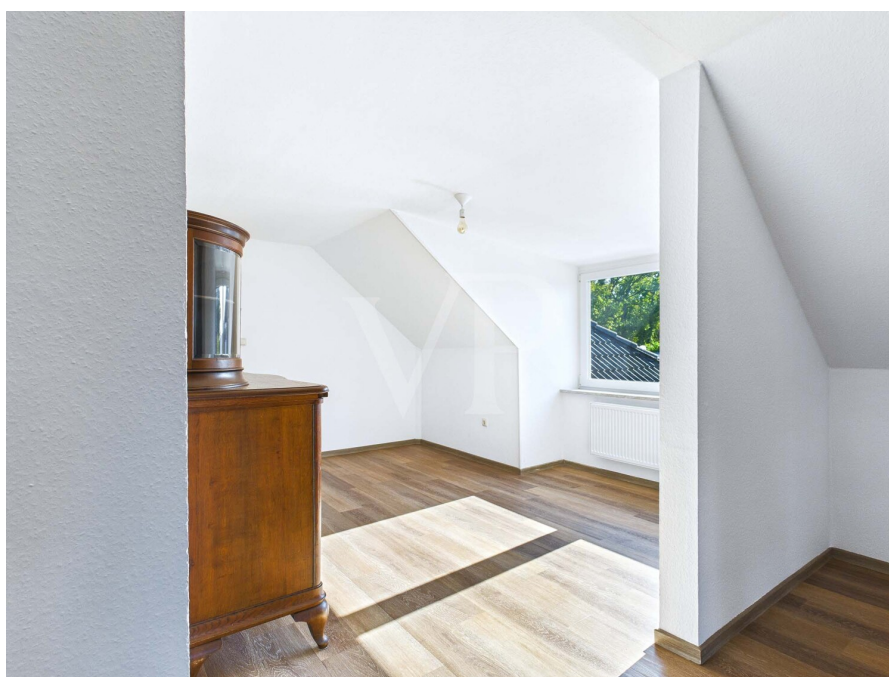
Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210042 - 26605 Aurich**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotenzial dar. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten sowie zahlreiche Modernisierungen, die sowohl den technischen Zustand als auch die Vermietbarkeit deutlich aufwerten. Eine solide Bausubstanz trifft hier auf kontinuierliche Instandhaltung – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Investition.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Diele, ein helles Wohnzimmer mit Parkettboden sowie eine funktionale Küche. Zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer und ein Abstellraum schaffen ein komfortables Raumangebot. Das zusätzliche Kaminzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse erhöht die Wohnqualität und sorgt für eine gute Vermietbarkeit.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss ist vollständig eigenständig und eignet sich optimal zur separaten Vermietung. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Balkon mit Blick ins Grüne stellt einen weiteren attraktiven Mehrwert für Mieter dar.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert: 2021 erfolgten der Ausbau der Gaube sowie der Bau des Balkons, die Erneuerung von Fliesen in der Erdgeschossküche sowie Renovierungen im Eingangsbereich. Bereits 2018 wurden Wasser- und Elektroleitungen erneuert, 2017 die Hohlschicht kerngedämmt. Fenster, Jalousien, Heizkörper, Dachisolierung und Haustür stammen überwiegend aus dem Jahr 2014. Beide Küchen und Bäder wurden modernisiert. Die Heizungsanlage wurde 2025 erneuert. Glasfaseranschluss ist bereits vorbereitet und unterstützt zukünftige Vermietungsanforderungen.

Ein Wasch- und Heizungsraum sowie eine Garage mit zusätzlicher Abstellfläche ergänzen das Angebot und bieten weiteren praktischen Nutzen für Mieter.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage sorgt für eine stabile Nachfrage und unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie als Kapitalanlage. Ob Vollvermietung, Teilvermietung oder Nutzung als Mehrgenerationenlösung mit zusätzlichem Mieteinkommen – dieses Zweifamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Basis für nachhaltige Erträge

**Codice oggetto: 26210042 - 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
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

**Codice oggetto: 26210042 - 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: 26210042 - 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: 26210042 - 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)