

Aurich

## Zweifamilienhaus in Aurich-Brockzetel – zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten

Número da propriedade: 25210079



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 3.498 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25210079                                              |
| Área                   | ca. 307,61 m <sup>2</sup>                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 9                                                     |
| Quartos                | 7                                                     |
| Casas de banho         | 2                                                     |
| Ano de construção      | 1950                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 395.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira                                          |

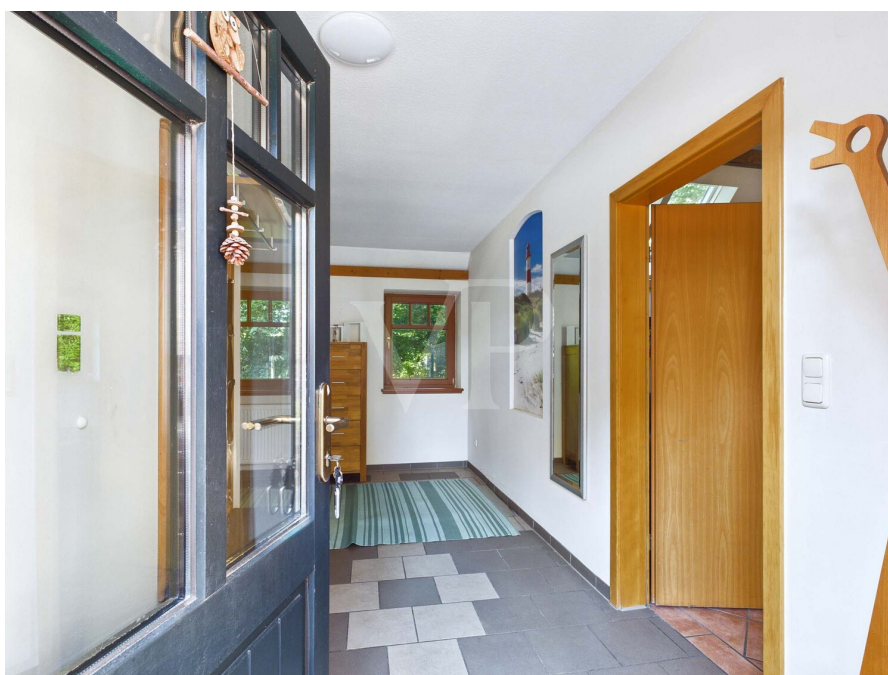
Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                        | Procura final de energia                                 | 178.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 16.10.2035                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1950                     |

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



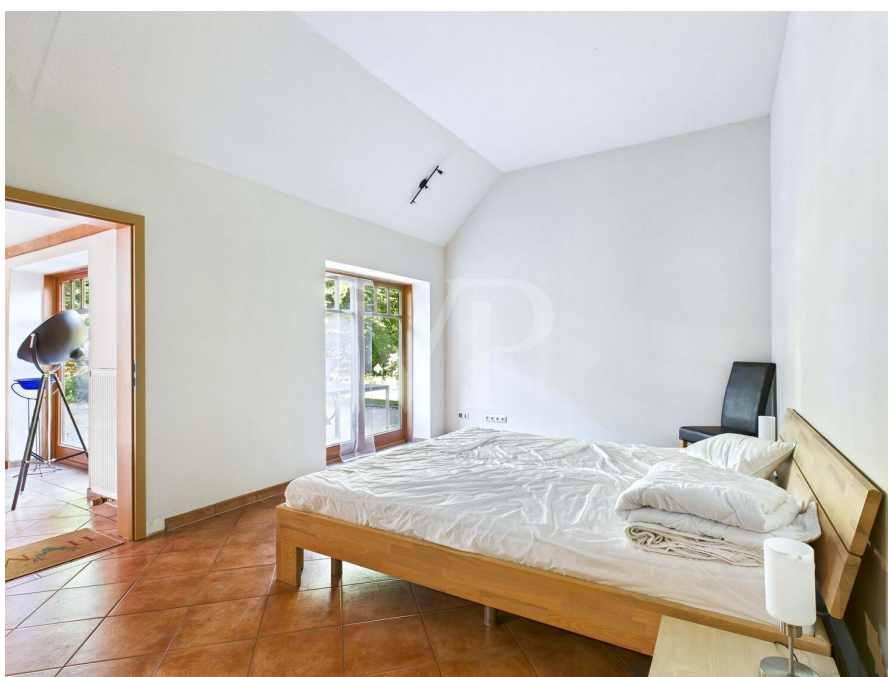
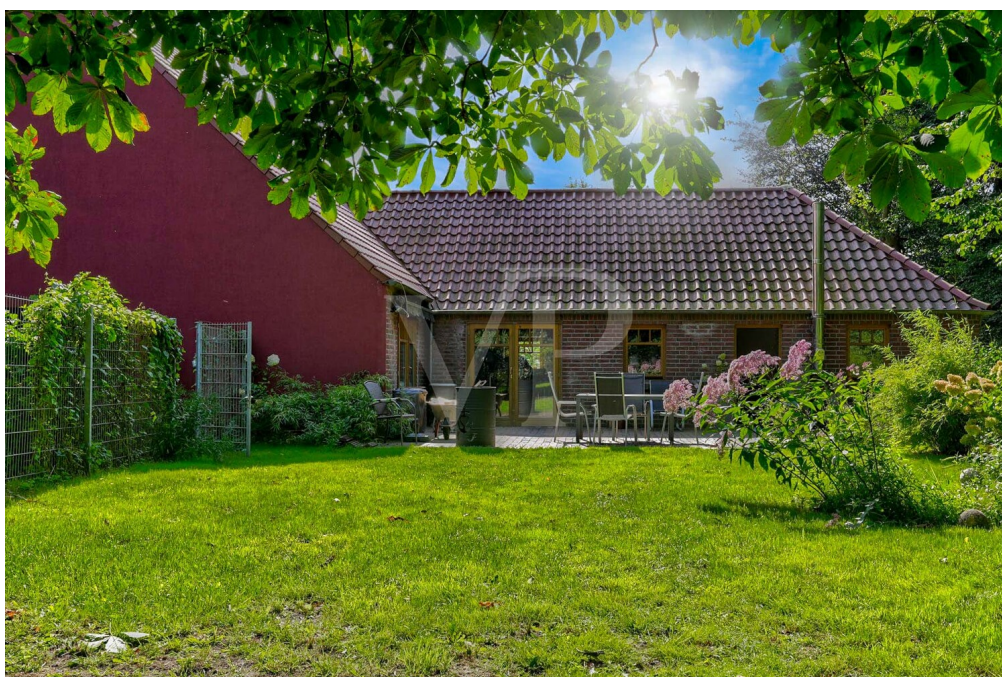
Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



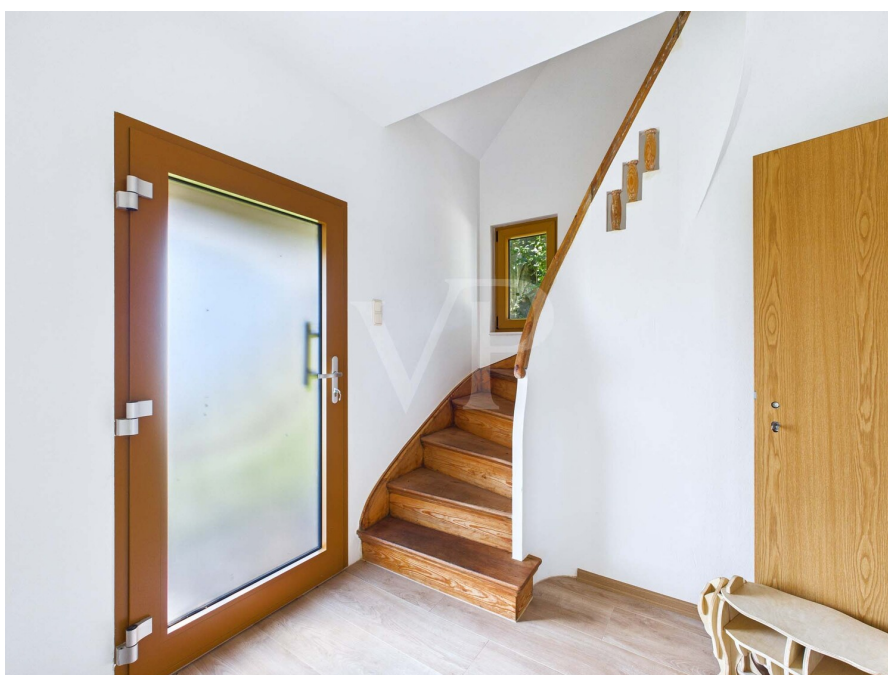
Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



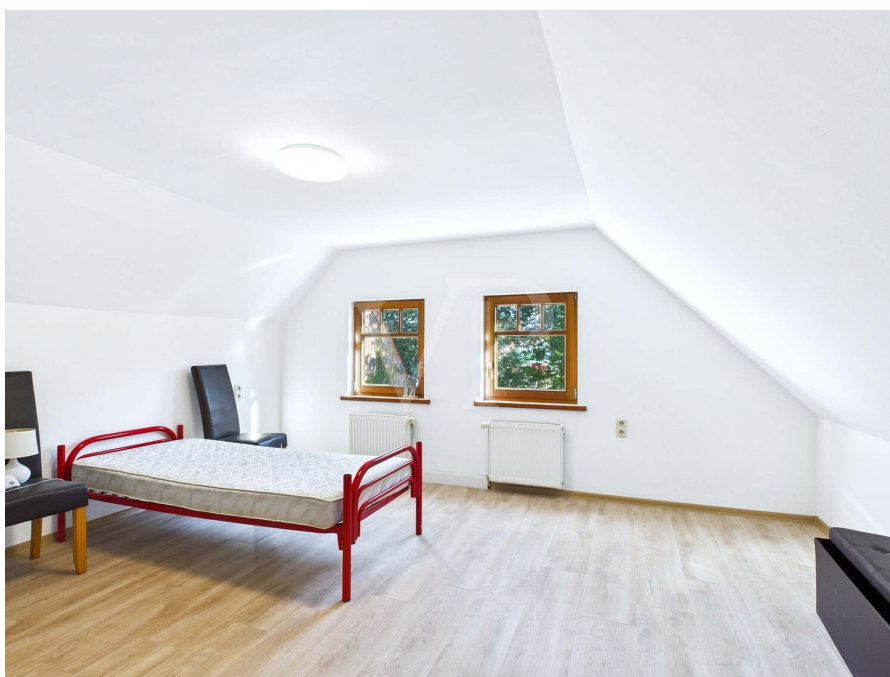
Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



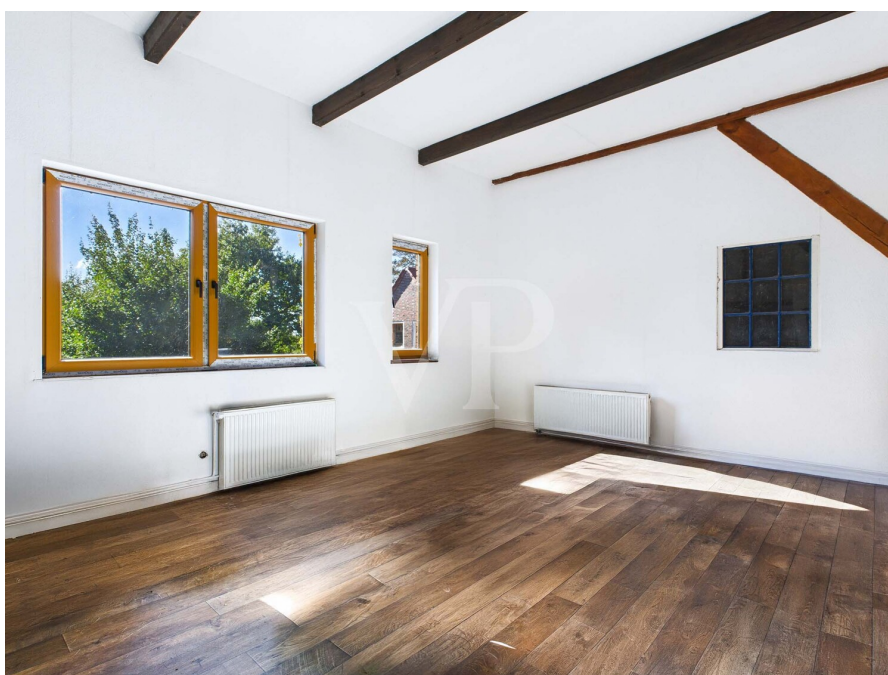
Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Uma primeira impressão

Willkommen in Aurich-Brockzetel – in ruhiger Lage präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, großzügigen Gartenbereichen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus den 1950er Jahren, die größere Wohneinheit wurde im Jahr 2000 um eine große Wohnfläche erweitert. Seitdem erfolgten zahlreiche Modernisierungen, sodass die Immobilie heute in einem soliden und ansprechenden Gesamtzustand überzeugt.

Wohneinheit I umfasst rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und empfängt Sie mit einem hellen Dielenbereich. Von hier öffnet sich der Weg in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche – das Herzstück des Hauses, das durch die Fußbodenheizung und den Kaminofen eine besonders behagliche Atmosphäre erhält. Nebenan liegen zwei Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie ein Gäste-WC. Ein drittes Schlafzimmer mit Ankleidebereich ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, ideal als Rückzugsorte oder Arbeitsbereiche nutzbar. 2024 wurden sämtliche Malerarbeiten mit Gipsputz sowie neue Bodenbeläge ausgeführt – die Räume präsentieren sich somit in frischem, zeitgemäßem Erscheinungsbild. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und öffnen den Blick auf die Terrasse und den Garten.

Wohneinheit II bietet ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich hervorragend als separater Wohnbereich, zur Vermietung oder zur Nutzung im Rahmen der bestehenden Genehmigung als Hundepension. Im Erdgeschoss finden sich eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie ein Vollbad mit Badewanne. Im Dachgeschoss ergänzt ein großer Wohnraum das Raumangebot. Auch hier wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert: Fenster, Türen und Terrassenelemente wurden ca. 2022 teilweise erneuert, ebenso erfolgten Arbeiten an Dach, Dämmung und Elektrik. Eine überdachte Terrasse mit Blick in den eingezäunten Garten (Stahlmattenzaun, ca. 2 m hoch) bietet ideale Bedingungen für Tierhaltung oder entspannte Stunden im Freien.

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Gartenbereiche, jeweils eingefriedet und liebevoll angelegt. Alte Bäume spenden Schatten und verleihen dem Grundstück gewachsenen Charme. Zur Ausstattung gehören zudem eine Fernwärmeversorgung mit ca. 2022 erneuerter Pumpe, eine moderne Kläranlage, Carport und Werkstatt mit Starkstromanschluss. Optional steht auch eine Gastherme zur Verfügung. Die Einfahrt wird über ein elektrisches Tor erschlossen, Glasfaseranschluss ist in Vorbereitung, derzeit erfolgt der Internetzugang über Satellit.

Dieses Zweifamilienhaus vereint solide Bausubstanz, moderne Technik und ein großzügiges Platzangebot – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Zuhause mit Raum für Ideen, Natur und Lebensqualität.

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Detalhes do equipamento

### Wohneinheit I

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

### Wohneinheit II

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

### Insgesamt:

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler
- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gastherme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten

- Alter Baumbestand
- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Tudo sobre a localização

Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.

Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen. Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número da propriedade: 25210079 - 26605 Aurich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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