

**Aurich**

# Großzügiges Anwesen in zentraler Lage von Aurich

*Número da propriedade: 26210003*



*www.von-poll.com*

**PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 228,37 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.182 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26210003 - 26603 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: 26210003 - 26603 Aurich**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26210003	Preço de compra	559.000 EUR
Área	ca. 228,37 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 62 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1987	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.02.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1987

Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



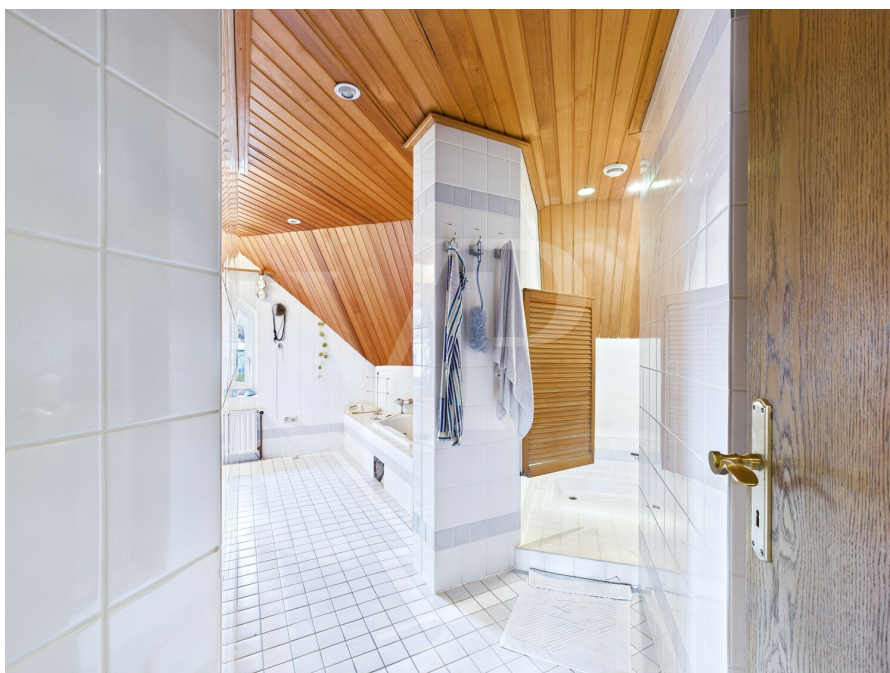
Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



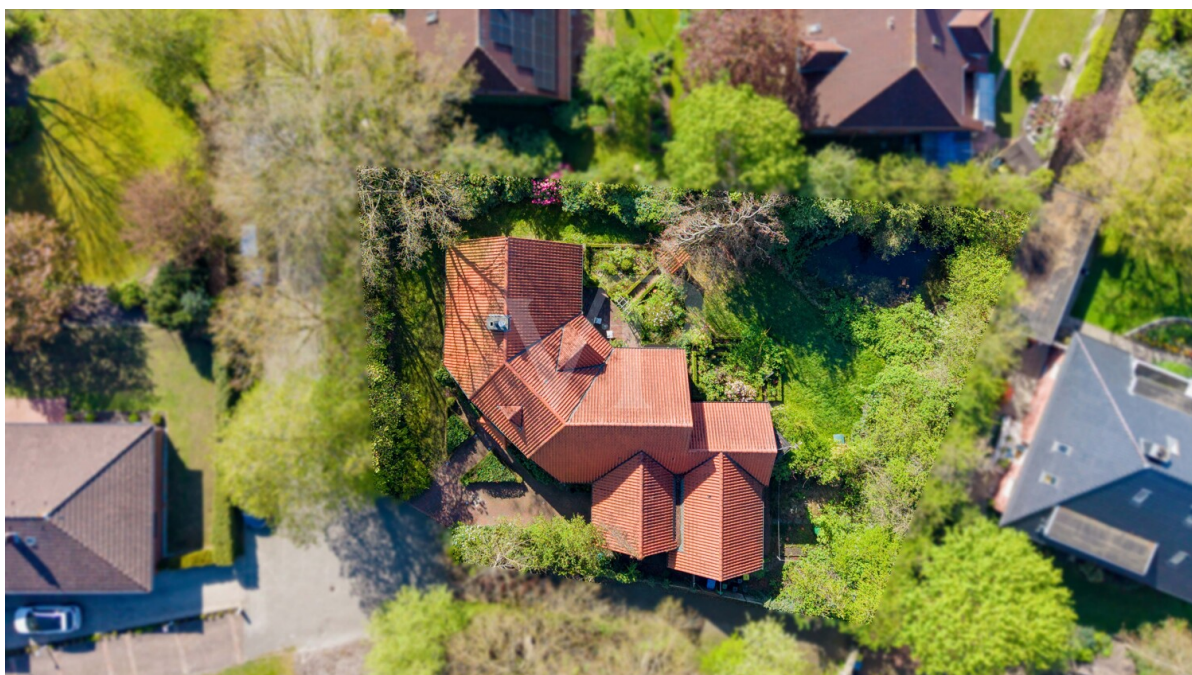
Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich

## O imóvel



**Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich**

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.182 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 228,37 m<sup>2</sup> ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Das Haus wurde 1987 in solider Bauweise errichtet und fortlaufend modernisiert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2015 mit der Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss. Bereits 2010 wurde die Küche vollständig erneuert und erfüllt heutige Ansprüche an Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das Wohnzimmer wird durch einen Kachelofen ergänzt, der gemeinsam mit der Zentralheizung für eine behagliche Beheizung des Hauses sorgt. Zusätzlich ist die Diele mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Echtholzparkett und Fliesen verleihen den Wohnräumen eine hochwertige und warme Atmosphäre. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie zwei separate Vorratsräume bieten zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Der großzügige, isolierte und leicht zugängliche Dachboden bietet darüber hinaus eine attraktive Ausbaureserve und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohn- oder Arbeitsfläche.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Eine moderne Glasfaseranbindung gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung und ist ideal für Homeoffice sowie moderne Multimedia-Anwendungen.

Der Garten mit einem liebevoll angelegten Gartenteich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses. Die Umgebung spricht insbesondere Familien und Menschen an, die Wert auf großzügige Innen- und Außenbereiche legen. Ein besonderes Highlight ist hier die große Überdachte Terrasse, die bei Wind und Wetter einen schönen, geschützten Platz im Garten bietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Grundstück in zentraler Lage. Die vorgenommenen Modernisierungen sichern einen hohen Wohnkomfort.

**Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich**

## Detalhes do equipamento

### Lage & Infrastruktur

- Sackgassenlage
- Zentrale Lage
- Glasfaser

### Außenbereich & Parken

- Doppelgarage
- Gartenteich
- Sonnenterrasse
- Große überdachte Terrasse

### Modernisierungen / Ausstattung mit Jahreszahlen

- 2010 Küche
- 2015 Badezimmer EG
- 2016 Gastherme

### Raumangebot & praktische Nebenflächen

- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Vorratsräume
- Gäste-WC

### Wohnkomfort & Ausstattung

- Fußbodenheizung in der Diele
- Kachelofen
- Teilw. Echtholz Parkett

### Dachgeschoss & Ausbaupotenzial

- Großzügiger Dachboden
- Ausbaureserve (isoliert)

**Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich**

## Tudo sobre a localização

Gelegen im Herzen Ostfrieslands, präsentiert sich Aurich als eine Stadt, die Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Kern von Aurich – der Innenstadt, finden Sie neben einer Vielzahl von Shoppingmöglichkeiten auch das beliebte Einkaufszentrum „Carolinenhof“.

Alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung werden in unmittelbarer Nähe gedeckt, so finden Sie fußläufig Supermärkte, eine Apotheke und die Ubbo-Emmius-Klinik.

Schulen sind in wenigen Fahrminuten oder auch ganz bequem mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Aurich kann Ihnen außerdem ein großes Angebot für Ihre Freizeit machen. Neben einem Schwimmbad mit Saunalandschaft finden Sie hier auch ein modernes Kino. Für besonders aktive steht ein Kletterwald oder bei schlechtem Wetter eine Boulderhalle zur Verfügung.

In ca. 25 Fahrminuten erreichen Sie die ostfriesische Nordsee oder Fähranleger. Auch die Autobahnanbindung ist schnell zu erreichen.

Erleben Sie die Vorzüge von Aurich und lassen Sie sich von dem einzigartigen Charme dieser Stadt verzaubern. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, das Beste aus Stadt und Land gleichermaßen zu genießen.

**Número da propriedade: 26210003 - 26603 Aurich**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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: 26210003 - 26603 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)