

Aurich

# Architektenbungalow in Aurich – ruhige Waldrandlage & großzügiges Grundstück

*Número da propriedade: 26210002*



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

**PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • ÁREA: ca. 126,59 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 42 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26210002 - 26607 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: 26210002 - 26607 Aurich

## Numa vista geral

Número da propriedade	26210002	Preço de compra	260.000 EUR
Área	ca. 126,59 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1977	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

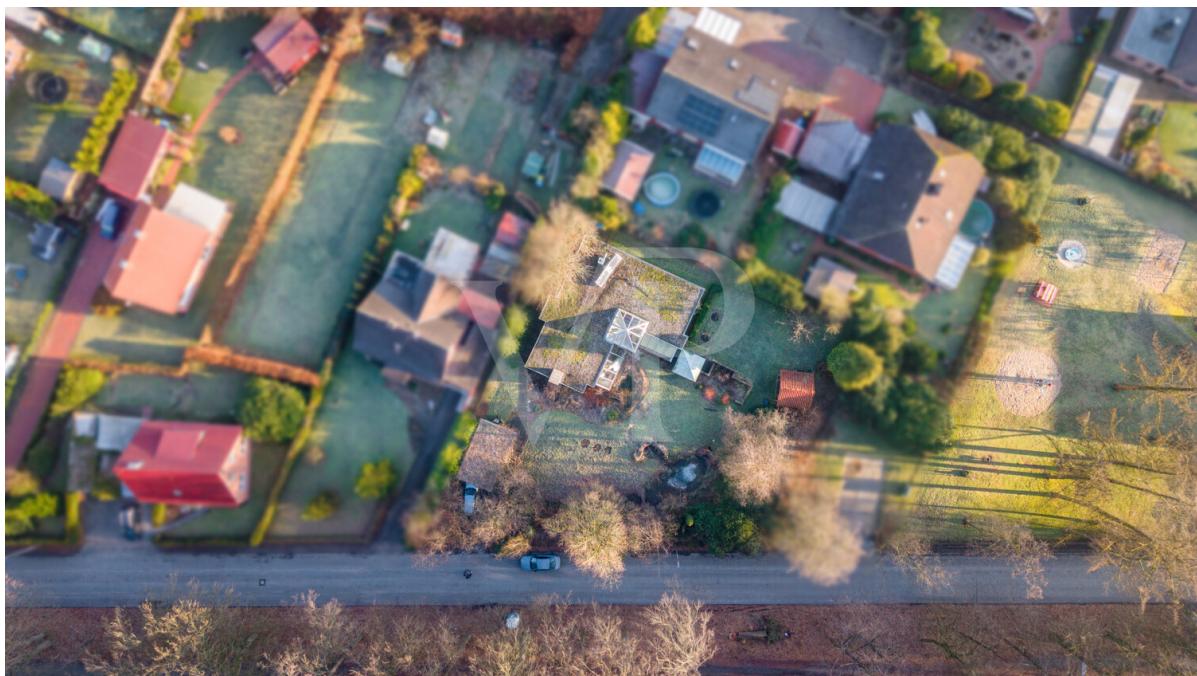
Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	218.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.02.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

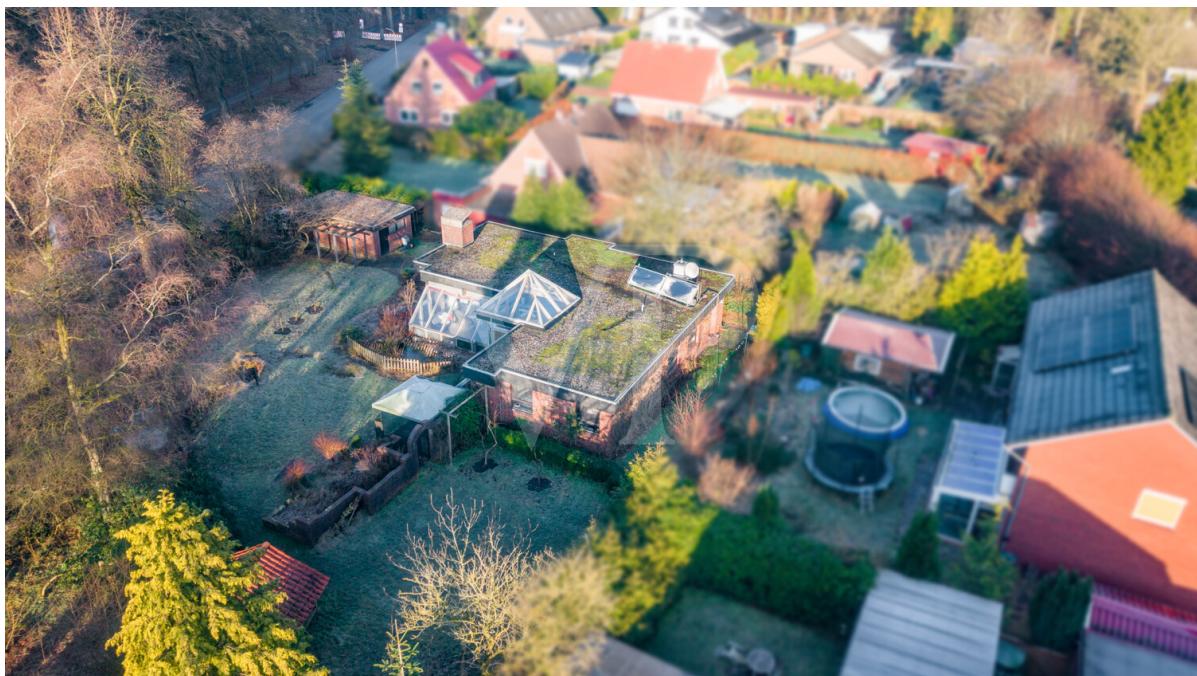
Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich

## Uma primeira impressão

Dieses individuell geplante Architektenhaus aus den 70er Jahren verbindet zeittypischen Charme mit einem großzügigen Raumgefühl und einer ruhigen Waldrandlage. Auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.402 m<sup>2</sup> bietet sich ein Zuhause, das durch seine klare Formensprache, den besonderen Grundriss und ein harmonisches Gesamtbild überzeugt. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend instand gehalten sowie an heutige Anforderungen angepasst.

Im Mittelpunkt steht der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich, der dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht. Licht, Weite und der Bezug zur Natur prägen das Wohngefühl – ganz im Stil der 70er Jahre, in denen offene Grundrisse und große Fensterflächen bewusst als architektonisches Element eingesetzt wurden. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und unterstreicht die individuelle Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 1991 ergänzte Wintergarten, der den Wohnbereich deutlich erweitert. Hier entsteht ein heller Lieblingsplatz mit freiem Blick ins Grüne und einem angenehmen Übergang zwischen Innenraum und Garten. Die rundum erneuerte Dacheindeckung sowie Schieferverkleidungen an den Dacheinfassungen tragen ebenso zum gepflegten Erscheinungsbild bei wie eine wirksame Drainage rund um den Wintergarten.

Mit insgesamt vier Zimmern bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Neben dem Wohnbereich stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet und ergänzt das komfortable Raumangebot. Auch technisch wurde kontinuierlich modernisiert: Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert und sorgt für eine energieeffiziente Zentralheizung. Ergänzend stehen eine Ofenheizung sowie eine bereits 2005 installierte Solarthermieanlage zur Verfügung. Energetische Maßnahmen wie die Hohlschichtdämmung aus 2010 und teilweise erneuerte Fenster (1995) runden die Entwicklung der Immobilie ab. Für eine zukunftssichere Infrastruktur ist zudem ein Glasfaser-Lehrrohr vorhanden.

Der Garten greift die naturnahe Lage harmonisch auf. Ein liebevoll angelegter Gartenteich schafft eine besondere Atmosphäre, während ein Gartenhäuschen praktischen Stauraum für Geräte und Zubehör bietet.

Dieser Architektenbungalow überzeugt durch seinen offenen Wohncharakter, die besondere 70er-Jahre-Architektur, die ruhige Lage am Waldrand und den gepflegten Zustand – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die individuelles Wohnen mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich

## Detalhes do equipamento

- 2020 Heizung
- 2010 Hohlschichtdämmung
- 2005 Solarthermie
- 1995 teilw. kl. Fenster erneuert
- 1991 Anbau Wintergarten
- 1991 Schieferverkleidung Dacheinfassung
- 1991 Dacherneuerung
- Drainage um Wintergarten
- Wintergarten mit tieferen Fundamenten
- Kamin mit Bestandsschutz
- Fußbodenerwärmung in Badezimmer
- Einbauschränke aus Vollholz
- Gartenteich
- Gartenhäuschen
- Garage
- Carport
- Glasfaser Lehrrohr
- Kanalisationsanschluss

**Número da propriedade: 26210002 - 26607 Aurich**

## **Tudo sobre a localização**

Aurich Stadt besticht als lebendige Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein moderates Wachstum, das eine harmonische Verbindung von Tradition und zukunftsorientiertem Lebensstil schafft. Mit rund 42.600 Einwohnern bietet die Stadt eine angenehme Größe, die sowohl urbanes Flair als auch naturnahe Ruhe ermöglicht. Die hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die vielfältigen Möglichkeiten für Arbeit, Bildung und Freizeit machen Aurich zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere und lebenswerte Umgebung legen.

Der Stadtteil Aurich präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer hohen Lebensqualität. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute Anbindung an Bahn und Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Die ruhige Nachbarschaft, gepaart mit einer umfassenden medizinischen Versorgung und einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen, schafft ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert und gleichzeitig Raum für individuelle Entfaltung lässt.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein: Zahlreiche Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, während Sportbegeisterte von der nahen Sportschule TAO und weiteren Sportanlagen profitieren, die fußläufig gut erreichbar sind. Für erholsame Stunden im Grünen sorgen mehrere Parks, die bequem zu Fuß erreichbar sind und zum Spazieren, Spielen oder Picknicken einladen. Das Familienzentrum Aurich sowie das Europahaus mit seinem kulturellen Angebot erweitern das Freizeitangebot und fördern den sozialen Zusammenhalt.

Bildung wird hier großgeschrieben: Kindertagesstätten und Kindergärten sind gut zu Fuß erreichbar, während Grundschulen in unmittelbarer Nähe liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schaffen Sicherheit für Eltern und Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch eine Berufsfachschule und die Heimvolkshochschule, die auch älteren Kindern und Jugendlichen vielfältige Lernmöglichkeiten bieten.

Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Apotheken und der Ubbo-Emmius-Klinik hervorragend gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von

Sicherheit und Fürsorge bedeutet. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und ALDI Nord sind fußläufig erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem, was der tägliche Bedarf verlangt.

Mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa den Buslinien an der B210/Abzw. Wiesenstraße, die fußläufig gut erreichbar ist – sind alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und komfortabel erreichbar. So wird der Alltag für Familien spürbar erleichtert und gewinnt an Flexibilität.

Diese Lage in Aurich Stadt vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein Zuhause bietet, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und wertvolle Momente des Familienlebens in einer harmonischen Umgebung zu genießen.

Número da propriedade: 26210002 - 26607 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 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: 26210002 - 26607 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)