

Aurich – Middels

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in Aurich-Middels

Número da propriedade: 252100931



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

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 223 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.081 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

- 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: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Numa vista geral

Número da propriedade	252100931
Área	ca. 223 m²
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	320.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 53 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	165.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.06.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974



Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel





Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel



Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel





Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel



Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel





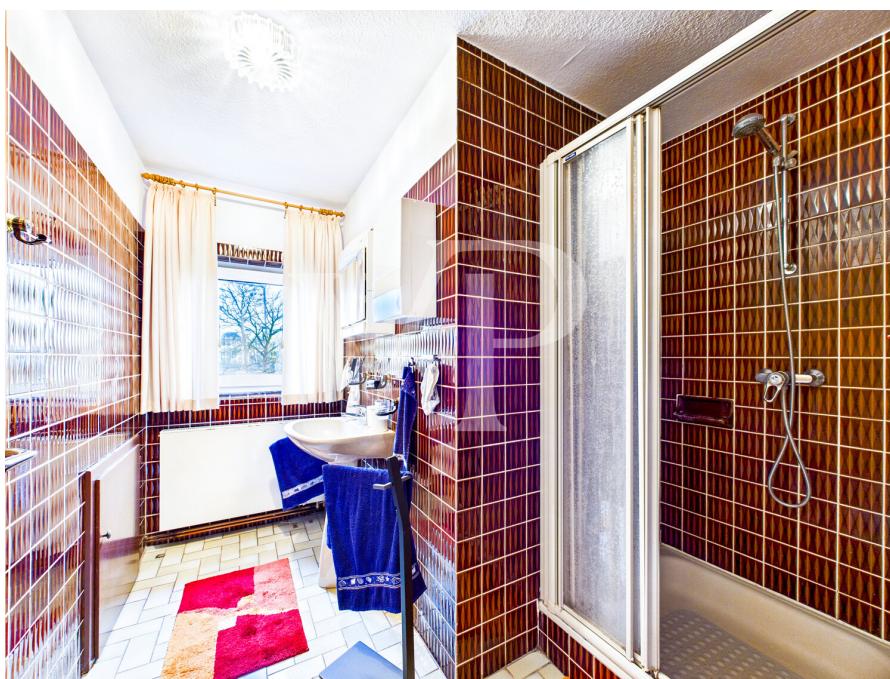
Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel



Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## O imóvel





Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt im Herzen des Auricher Stadtteils Middels und bietet zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstrecken.

Über den Windfang gelangen Sie zur linken Seite in die großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 119 m<sup>2</sup>. Hier erwarten Sie eine Küche mit angrenzendem Wohnbereich, von dem aus Sie über eine große Fensterfront direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten haben. Weiterhin stehen Ihnen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Von der Erdgeschosswohnung aus erreichen Sie außerdem die Garage, den Hauswirtschaftsraum und zusätzliche, großzügige Abstellflächen.

Über die Holztreppe, die Sie durch die rechte Tür im Eingangsbereich betreten, gelangen Sie in die rund 104 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss. Gleich zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit angrenzender Küche und separatem Abstellraum. Vom Flur aus erreichen Sie zudem ein Duschbad mit Duschkabine, ein separates WC, ein Schlafzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Den Abschluss des Flures bildet das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon einen idealen Platz zum Entspannen bietet. Große Fenster in allen Räumen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch reichlich Stauraum.

Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Detalhes do equipamento

### Erdgeschoss

- Vollbad
- Garage
- Terrasse
- Gasheizung
- Einbauküche
- Fliesenboden
- Teppichboden
- Laminatboden
- Großer Garten
- Doppelverglasung
- Großzügige Abstellfläche
- Offener Wohn-Essbereich

### Obergeschoss

- Balkon
- Duschbad
- Fliesenboden in der Küche
- Separates WC
- Teppichboden im Büro
- Laminatboden
- Doppelverglasung
- Dachboden als Stauraum
- PV-Anlage Nettonennleistung 5,6 kW
- Stromspeicher 8 kWh

Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Tudo sobre a localização

Der Auricher Stadtteil Middels liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an das Auricher Stadtzentrum sowie an die umliegenden Orte Wittmund und Esens. Dank der gut ausgebauten Straßenverbindungen und regelmäßigen Busverbindungen sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote schnell erreichbar.

In der näheren Umgebung befindet sich ein kleiner Frischemarkt für den täglichen Einkauf. Größere Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Die Nordseeküste mit ihren bekannten Sielorten erreichen Sie in etwa 25 Minuten – ideal für spontane Ausflüge ans Meer. Gleichzeitig lädt die umgebende Landschaft mit ihren weiten Feldern, Windmühlen und Radwegen zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Número da propriedade: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## 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)