

Aurich

# Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf großem Grundstück am Ems-Jade-Kanal

Número da propriedade: 26210056



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.323 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26210056 - 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: 26210056 - 26605 Aurich**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26210056
Área	ca. 156 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	1
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	249.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.06.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



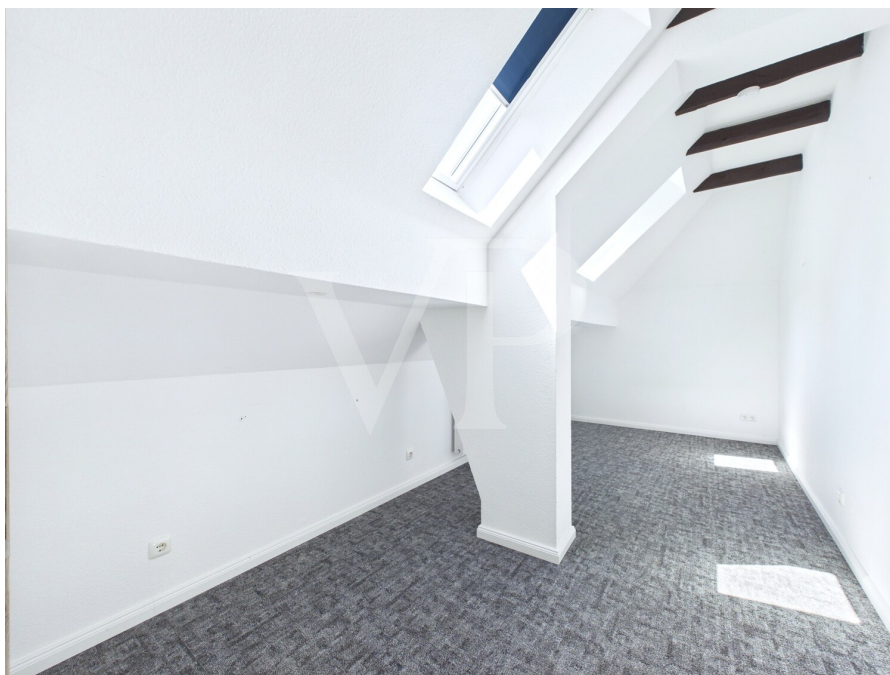
Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich

## O imóvel



**Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Landhaus aus dem Baujahr 1957 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1.323 m<sup>2</sup> viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 156 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobbys suchen.

Im Laufe der Jahre wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. So wurde das Dach im Jahr 2018 saniert. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 2011. Der Sicherungskasten wurde ebenfalls erneuert und entspricht damit einem zeitgemäßen Stand der Technik. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1988. Zusätzlich wurde eine Einblasdämmung in der Hohl-schicht eingebracht, und eine Horizontalsperre schützt das Gebäude vor aufsteigender Feuchtigkeit.

Der Grundriss bietet eine klassische, gut nutzbare Aufteilung mit hellen Räumen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> ermöglicht großzügige Raumzuschnitte und flexible Nutzungskonzepte.

Das großzügige Grundstück eröffnet zusätzliche Freiräume im Außenbereich und bietet Platz für Garten, Erholung oder weitere individuelle Nutzungen.

Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt mit einer gewachsenen Wohnstruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Verkehrs-anbindung in Richtung Leer, Emden und Küste ist gut gegeben.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf einem großen Grundstück und bereits erfolgten wesentlichen Modernisierungen.

**Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich**

## **Detalhes do equipamento**

- Gastherme ca. 2011
- Großzügiges Grundstück mit 1.323 m<sup>2</sup>
- Das Dach wurde 2018 neu eingedeckt mit zeitgemäßer Isolierung
- Einblasdämmung in der Hohlschicht
- Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 2 Garagen
- Badewanne
- Außenjalousien
- Doppelverglasung
- Ebenerdig bewohnbar

**Número da propriedade: 26210056 - 26605 Aurich**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Popens in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse.**

**Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch größere Versorgungs- und Fachmärkte befinden sich im näheren Umfeld.**

**Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Leer, Emden sowie zur Nordseeküste.**

**In direkter Umgebung der Immobilie verläuft der Ems-Jade-Kanal, der das Gebiet landschaftlich ergänzt und Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren bietet. Das Wohnumfeld ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und infrastruktureller Nähe geprägt.**

**Número da propriedade: 26210056 - 26605 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: 26210056 - 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)**