

Aurich

# Einziehen und wohlfühlen: Einfamilienhaus mit neuer Heizung in Top Lage

Property ID: 242100751



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

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 566 m<sup>2</sup>

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 242100751                               |
| Living Space         | ca. 153,96 m²                           |
| Roof Type            | Hipped roof                             |
| Rooms                | 4                                       |
| Bedrooms             | 3                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 1998                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 349.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 27.06.2034         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 155.80 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | E                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1998                      |

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Siedlungsidylle. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem pflegeleichtem Grundstück von 566 m<sup>2</sup> erfüllt es alle Wünsche an ein modernes und komfortables Wohnen. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige, offene Wohnzimmer, das durch einen neu abgenommenen Kamin für behagliche Stunden sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Angrenzend finden Sie den Küchenbereich, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2016, die keine Wünsche offen lässt – inklusive Induktionsherd für kulinarische Genüsse. Der ebenerdige Grundriss bietet barrierefreien Wohnkomfort: Extra breite Türen in jedem Raum. Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet ist, macht dieses Haus auch für die Zukunft ideal. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen großzügigen Eingangsbereich, der Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen heißt. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer großen Diele, die sich hervorragend als Büro oder kreativer Rückzugsort eignet. Zudem gibt es zwei Schlafzimmer, wobei eines so geräumig ist, dass es bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann – ideal für wachsende Ansprüche oder flexibles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage, die 2021 erneuert wurde, sowie der zukunftssichere Glasfaseranschluss, der schnelles Internet und eine optimale Vernetzung garantiert. Diese Immobilie verbindet Komfort, Stil und Funktionalität auf perfekte Weise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## Details of amenities

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss  
Kamin  
Einbauküche  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung im Bad (EG)  
Extra Breite Türen  
Glasfaseranschluss  
Terrasse  
Carport  
PKW-Stellplatz  
Neuwertiger Schuppen  
Gäste-WC  
Ruhige Lage  
Tolle Infrastruktur

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## All about the location

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten. Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe. Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdientermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht. Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 242100751 - 26605 Aurich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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