

Aurich

## Charmantes Einfamilienhaus auf herrlichem Grundstück in zentraler Lage

*CODICE OGGETTO: 25210010*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,15 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25210010                           |
| Superficie netta    | ca. 99,15 m <sup>2</sup>           |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 4                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1956                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 229.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.10.2029    | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956                |

**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

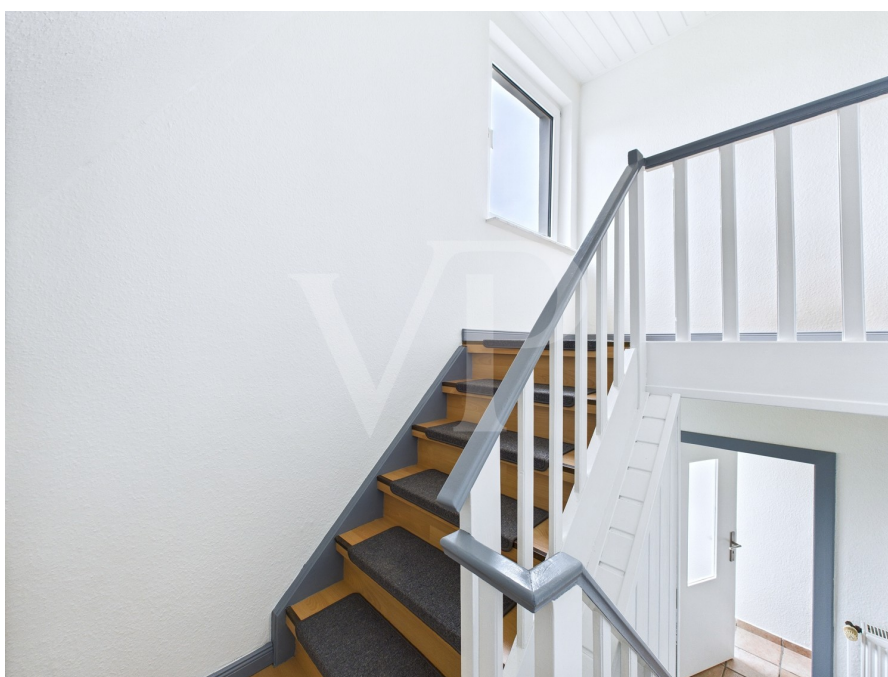
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

## Una prima impressione

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Aurich mit traumhaftem Grundstück

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage in Aurich und ein wunderschön angelegtes Grundstück, das Ihnen viel Raum zur Entfaltung bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein helles Vollbad, ein praktischer Windfang sowie ein Flur runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein zusätzliches WC sowie ein Flur sorgen für eine angenehme Aufteilung.

Besonders viel Stauraum bietet der großzügige Keller, der neben einer Waschküche auch mehrere Lagerräume umfasst – ideal für Vorräte, Hobbys oder als zusätzlicher Abstellraum.

Im Außenbereich erwarten Sie ein geräumiges Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie ein herrlicher Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit viel Platz suchen.

Die Immobilie ist vermietet - daher wurden keine Innenaufnahmen angefertigt.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

## Dettagli dei servizi

Küche mit hochwertiger Einbauküche - Keller und Dachboden - Carport mit Abstellraum -  
Terrasse - Großzügiger Garten - Sehr zentrale Lage



**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Diese Lage im Herzen von Aurich überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben bereichern. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Zudem bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hauptverkehrsstraßen eine optimale Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen, wodurch eine lebendige, aber dennoch entspannte Atmosphäre entsteht.

**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25210010 - 26603 Aurich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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