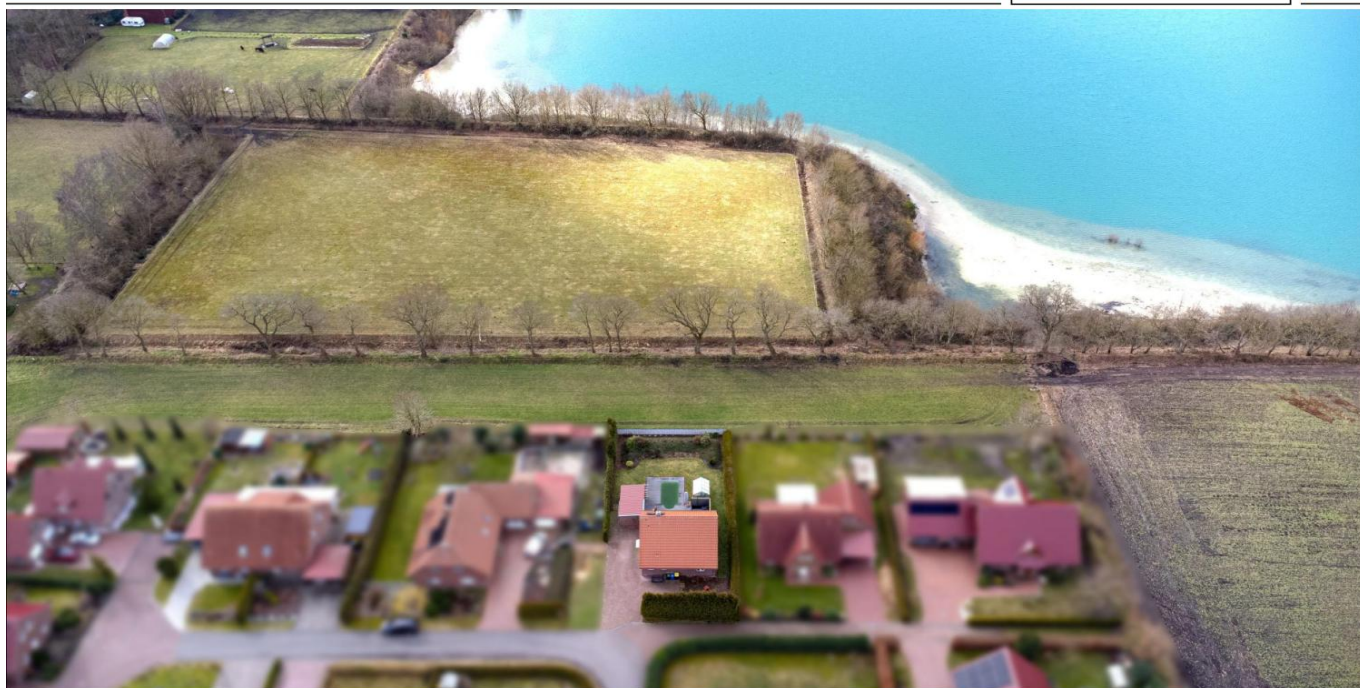


Aurich

Exklusives Wohnen am Dietrichsfelder See – Einfamilienhaus mit Pool und Weitblick

Número da propriedade: 25361016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 650 m²

Número da propriedade: 25361016 - 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: 25361016 - 26607 Aurich

Numa vista geral

Número da propriedade	25361016
Área	ca. 116 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	389.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	02.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	77.30 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

Uma primeira impressão

Dieses ansprechende Einfamilienhaus in Aurich /Dietrichsfeld wurde im Jahr 2013 erbaut und besticht durch seine moderne Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche von ca. 116 m² verteilt sich harmonisch auf zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern und 2 Bädern, die Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente bieten. Ein unverbaubarer Blick auf die angrenzenden Felder und "Ostfrieslands Blaue Oase" - oder auch den "Dietrichsfelder See"- macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss überzeugt mit viel Tageslicht und einer offenen Raumgestaltung. Große Fensterelemente sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die angrenzende hochwertige Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Erlebnisse. Ein großes, integriertes Meerwasser-Aquarium (rückbaufähig) im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Ebenfall im Erdgeschoss befinden sich noch ein modernes Gäste-WC, eine Hauswirtschaftsraum und der "Technikraum" für das Aquarium.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder als Gästebereich nutzen lassen. Das moderne Hauptbadezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche und Bidet sorgt für höchsten Komfort. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik sowie eine Fußbodenheizung tragen zu einer angenehmen Wohnqualität bei.

Ein beheizter Schuppen mit Werkstatt bieten zusätzlichen Platz für Hobby und Stauraum. Glasfaser-Internet sorgt für eine schnelle Verbindung im gesamten Haus.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Entspannen ein. Die großzügige Terrasse aus WPC (ca. 2018) bietet ausreichend Platz für gesellige Abende, während der GFK-Pool (3 x 6 m, nicht beheizt, ca. 2018) für Erfrischung an warmen Tagen sorgt. Ein Geräteschuppen, ein Gewächshaus sowie ein Rasenmäroboter ergänzen die durchdachte Ausstattung.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine Solarthermie-Anlage (2 Paneele) zur Unterstützung der Warmwasserversorgung, 3-fach verglaste Fenster für beste Wärmedämmung sowie elektrische Rollläden im Erdgeschoss. Zwei PKW-Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

Detalhes do equipamento

- Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick auf See und Felder
- Baujahr 2013
- Wohnfläche ca. 116 m²
- 5 Zimmer, 2 Bäder
- Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Hochwertige Küche mit modernen Einbaugeräten
- Aquarium im Wohnzimmer (rückbaufähig)
- Teilweise Fußbodenerwärmung
- Badezimmer mit Bidet, Badewanne und bodentiefer Dusche
- Gäste-WC
- Pool
- Glasfaser-Internet
- Solarthermie (2 Paneele)
- 3-fach verglaste Fenster
- Doppel-T-Sprossenfenster
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Stellplätze 2 Pkw
- Rasenmähroboter
- Gewächshaus

Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

Tudo sobre a localização

Das Haus liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung in Aurich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Dietrichsfelder Kieskuhle, die als "Ostfrieslands Blaue Oase" oder auch "Dietrichsfelder See" bekannt ist. Dieses beliebte Naherholungsgebiet bietet eine atemberaubende Kulisse mit klarem Wasser, Wanderwegen und entspannten Freizeitmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, das sich nur eine kurze Fahrt entfernt befindet. Das Wattenmeer ist ein einzigartiges Ökosystem, das nicht nur Erholungssuchende, sondern auch Naturfreunde begeistert. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge unternehmen, seltene Vogelarten beobachten und die einmalige Küstenlandschaft genießen.

Die Wohngegend selbst ist ruhig und familienfreundlich, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Kombination aus naturnaher Lage und guter Infrastruktur macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Número da propriedade: 25361016 - 26607 Aurich

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25361016 - 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com