

Aurich

Charmantes Familienidyll mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

Número da propriedade: 25210068



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 187,86 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 976 m²

Número da propriedade: 25210068 - 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: 25210068 - 26607 Aurich

Numa vista geral

Número da propriedade	25210068
Área	ca. 187,86 m ²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	155.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.08.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

O imóvel



Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, erbaut im Jahr 1993, bietet ein vielseitiges Raumkonzept, das sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten eignet. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188?m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 976?m² überzeugt das Objekt durch durchdachte Aufteilung und einen gepflegten Außenbereich in ruhiger, beliebter Wohnlage von Aurich-Sandhorst.

Das Hauptwohnhaus bietet helle Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima. Die Einliegerwohnung ergänzt das Wohnkonzept sinnvoll und erweitert die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen. Ein eigener Gartenbrunnen ermöglicht die bequeme Bewässerung und unterstreicht den praktischen Wert des Grundstücks. Die Garage sowie weitere Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge.

Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage mit 16?kWp, die sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt. Ergänzt wird das energetisch sinnvolle Konzept durch eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2024, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt und künftigen Anforderungen gerecht wird.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bedarf allerdings einiger Renovierungsarbeiten, um die Wohnräume auf einen modernen Stand zu bringen. Der Grundriss bietet hierfür viel Flexibilität und Möglichkeiten zur Gestaltung individueller Wohnkonzepte, sei es für größere Familien, Arbeiten von zu Hause oder die Kombination von Selbstnutzung und Vermietung.

Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

Detalhes do equipamento

- PV-Anlage mit 16 kWp Leistung
- Einliegerwohnung
- Garage mit angrenzender Werkstatt
- moderne Gastherme aus 2024
- großzügiges Grundstück
- 2 Terrassen in Südwestausrichtung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- PKW-Stellplätze
- funktionsfähiger Brunnen
- Badewanne

Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus befindet sich in Sandhorst, einem äußerst gefragten Stadtteil der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Lage verbindet auf ideale Weise zentrale Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert. Auch die Innenstadt von Aurich ist schnell erreichbar – ob mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.

Trotz der guten infrastrukturellen Anbindung genießt man in Sandhorst ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Nur wenige Minuten entfernt liegt das beliebte Erholungsgebiet Tannenhausen, das mit weitläufigen Waldgebieten und einem einladenden Badensee beste Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und sommerliche Freizeitaktivitäten bietet.

Die Kombination aus familienfreundlicher Umgebung, wohnortnaher Versorgung und naturverbundener Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten.

Auch die beliebte Nordseeküste erreichen Sie nach einer ca. 30-minütigen Anfahrt und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln, welche wunderbare Tagesausflüge ermöglichen.

Número da propriedade: 25210068 - 26607 Aurich

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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.

Número da propriedade: 25210068 - 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