

Aurich

## \*Reserviert\* Bungalow mit neuer Heizung in bevorzugter Lage von Aurich Extum

Número da propriedade: 242100691



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

PREÇO DE COMPRA: 219.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 242100691 - 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: 242100691 - 26605 Aurich

## Numa vista geral

Número da propriedade	242100691	Preço de compra	219.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	237.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.10.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

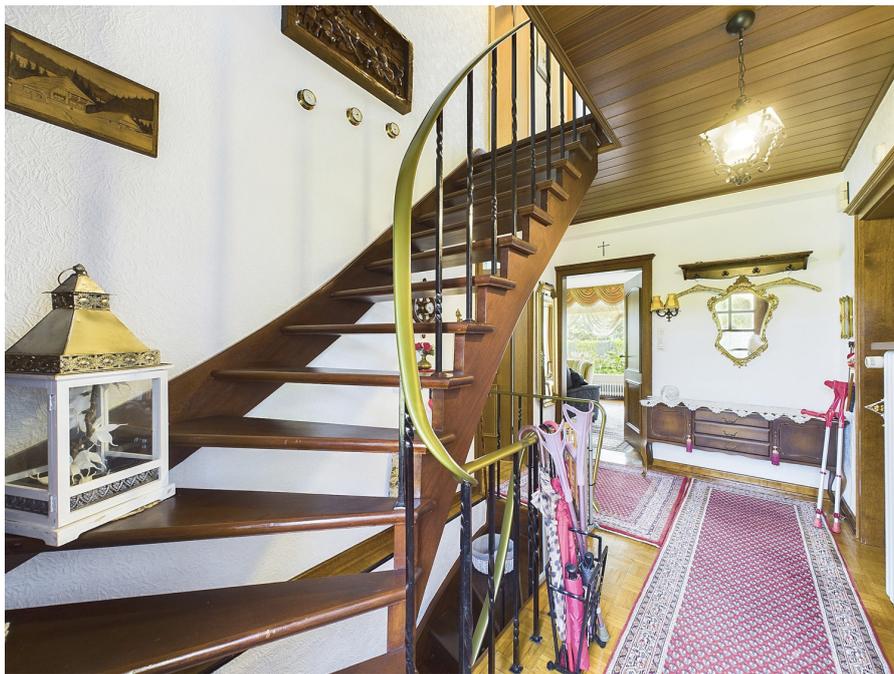
Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



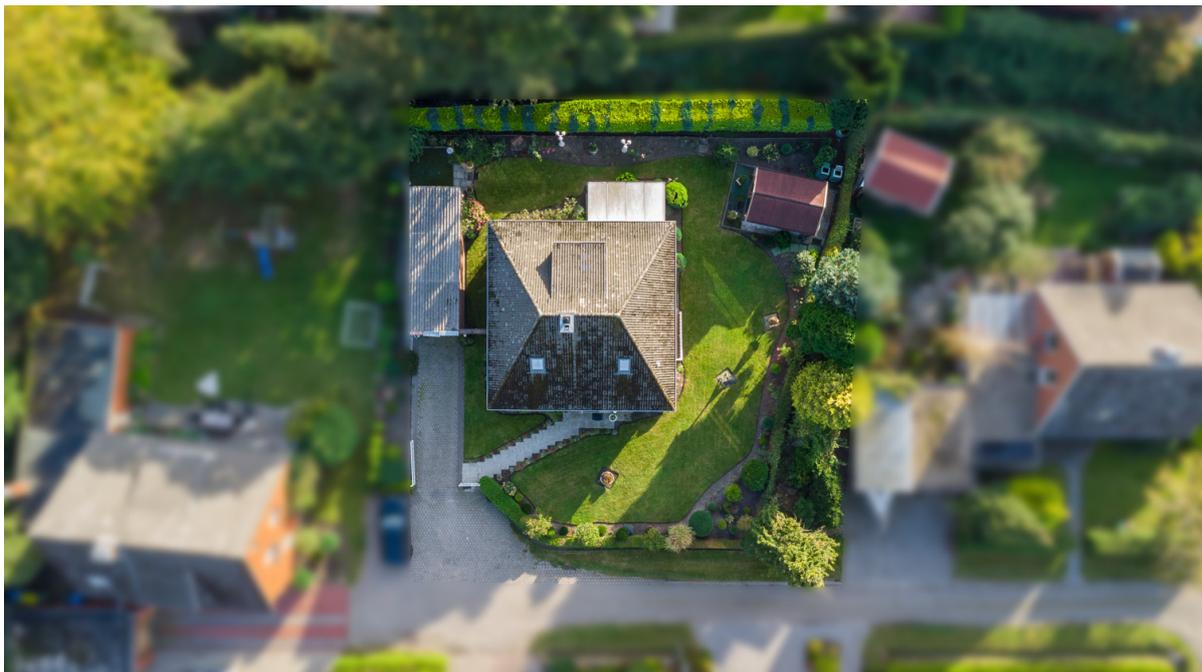
Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein einladender Bungalow, welcher 1970 in einer ruhigen und familienfreundlichen Siedlung erbaut wurde. Diese befindet sich in Extum, einer der begehrtesten Lagen Aurichs. Mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern und einem Grundstück von 780 Quadratmetern bietet dieses Objekt nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch einen besonderen Ruhepol.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Der einladende Flur führt Sie in das großzügige Wohnzimmer, welches in Verbindung mit dem Essbereich einen idealen Bereich für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Der Küchenbereich ist relativ schmal - bietet aber die Möglichkeit sich an das Esszimmer, mit Hilfe eines Wanddurchbruchs, ideal einzugliedern.

Mit insgesamt vier Zimmern, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – und zwei Badezimmern, die Komfort und Privatsphäre bieten, ist dieser Bungalow perfekt für Familien oder Paare, die Ihre eigenen zeitgemäßen Ideen in den Bungalow einfließen lassen wollen.

Eine Garage sorgt für zusätzlichen Stauraum und erhöht den Komfort im Alltag. Die moderne Heizung, die 2021 installiert wurde, gewährleistet ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz.

Zusammengefasst ist dieser Bungalow der ideale Ort für alle, die auf der Suche nach einem harmonischen Zuhause mit viel Platz und einem hohen Maß an Lebensqualität sind. Die sehr gute Lage in Aurich und das großzügige Grundstück machen dieses Angebot besonders attraktiv. Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

Das Objekt kann auf Wunsch auch teilmöbliert erworben werden.

Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## Detalhes do equipamento

Neue Heizungsanlage aus 2021 - Teilweise Neue Fenster - Parkett - Ebenerdig  
bewohnbar - Neue Dachfenster 2021 - Schornstein aus 2018 - Garage - Keller -  
Doppelsolierverglasung - Wintergarten - 3 Schlafzimmer - Gartenhütte - Süd Lage

**Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich**

## Tudo sobre a localização

Dieser charmante Bungalow befindet sich in Extum, dem westlichsten Stadtteil Aurichs. Extum besticht insbesondere durch die gute Anbindung in den Stadtkern und die Möglichkeit schnell in die Natur gelangen zu können.

Der Spazier- und Fahrradwege entlang der Sandhorster Ehe, welcher unweit entfernt ist, schafft eine besondere Möglichkeit zur Erholung im Einklang mit der Natur.

Ebenso können Sie alle Vorzüge Aurichs erleben, dem sogenannten "Herzen Ostfrieslands".

Die Innenstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Für die Freizeitgestaltung sorgen die vielen Einrichtungen, welche die Region zu bieten hat. Beispielsweise ermöglicht das beeindruckende Schwimmbad der Stadt Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein und Groß.

In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands.

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 verdienstermaßen 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.

Número da propriedade: 242100691 - 26605 Aurich

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 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: 242100691 - 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)