

Aurich / Extum

# Geräumiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Sackgassenlage

Property ID: 25210023



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

**PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.880 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

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

Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## At a glance

Property ID	25210023	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 197,99 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	271.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960



Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## The property





Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## The property





Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## The property





Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## The property





Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## The property



Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 2880 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgassenlage und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Immobilie, die 1960 erbaut wurde und 1970 durch einen Anbau sinnvoll erweitert wurde, erstreckt sich über ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt insgesamt über 7 Zimmer, sowie 2 Bäder. Die großzügige Raumaufteilung dieser Immobilie ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und das Einfließen eigener Vorstellungen. Die kürzlich abgenommenen Kamine bieten nicht nur zusätzliches Ambiente, sondern auch eine attraktive Option zur Wärmeversorgung. Die Gasheizung aus dem Jahr 2018 sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Das Dach wurde 1997 erneuert, sodass hier, zusammen mit der neuen Gastherme, bereits zukunftsweisende Investitionen getätigt wurden. Durch die vielen Staufflächen und Räume des Nebengebäudes wird die Wohnfläche sinnvoll erweitert und die eigene Ausgestaltung dieser Immobilie ermöglicht. Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die Gestaltung eines Gartens, einer Terrasse oder eines kleinen Nutzgartens. Die ruhig gelegene Sackgassenstraße garantiert eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre, ideal für Familien oder Naturliebhaber. Die Fenster des Hauses sind mit Doppelverglasung ausgestattet, was sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz verbessert. Dank der großzügigen Raumaufteilung und der Lage in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung bietet dieses Haus eine ideale Basis für ein langfristiges Zuhause. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen und Wünsche einfließen lassen und sich eine Immobilie schaffen, die Ihnen sowohl Platz als auch Komfort bietet. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus auf diesem einzigartigen Grundstück!



Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Details of amenities

- Werkstattkamin mit genehmigtem Weiterbetrieb
- Kaminofen mit genehmigtem Weiterbetrieb
- großzügige Grundstücksfläche
- Renovierungsbedarf bei Bodenbelägen
- Balkon
- Speisekammer im Anschluss an die Küche
- Teilunterkellerung
- Sackgassenlage
- Terrasse
- Gartenhäuschen
- Gastherme aus 2018
- Doppelverglasung
- große Nutzfläche
- Umbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung möglich
- Betongarage
- Wellblech-Doppelgarage
- Gewächshaus
- Gelegentliche Feuchtigkeit im Keller
- Unebenheiten im Boden aufgrund des Baujahrs

Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Extum. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die idyllische Natur und die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Aurich aus. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgassenlage, umgeben von unbebauten Wiesen und Feldern, wodurch Ihnen Ruhe und Erholung garantiert sind. Dennoch erreichen Sie nach einer kurzen Anfahrt den Stadtkern von Aurich, dem wunderschönen Herzen von Ostfriesland, mit all seinen Freizeitangeboten und Lokalitäten. Hier finden Sie unter anderem das beeindruckende Schwimmbad der Stadt, welches Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein- und Groß bietet. In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands. Auch für die nahtlose ärztliche Versorgung ist gesorgt. Neben den vielen Fachärzten befindet sich in Aurich die Ubbo-Emmius-Klinik, welche als Krankenhaus für die gesamte Region dient. 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 den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie auch die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht. Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und machen Sie all diese Vorzüge zu Ihrer Lebensrealität.



Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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