

Aurich – Wallinghausen

# Ungeschliffener Rohdiamant - Vielfältig nutzbares Wohnhaus in Aurich / Wallinghausen

CODE DU BIEN: 25210039

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 806 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210039
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

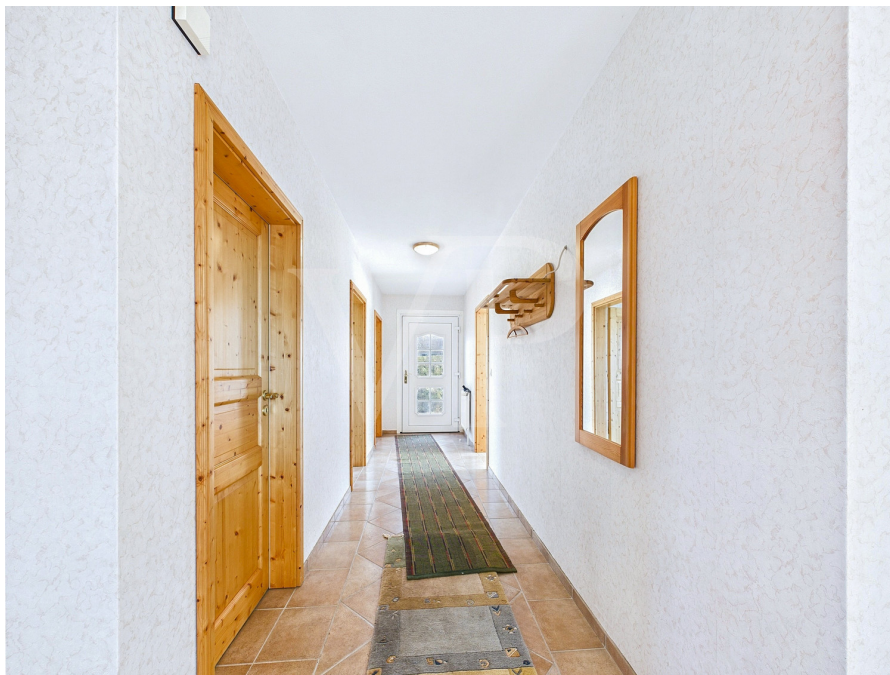
## La propriété





CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Nutzung- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde ca. im Jahre 1997 in massiver Bauweise auf einem ca. 806 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Hier wohnen Sie in angenehmer Privatsphäre - aufgrund der gut durchdachten Grundrissgestaltung sind die Räume im Erdgeschoss darauf ausgerichtet, dass Sie einen freien Blick in den Garten haben und wenig Sichtpunkte zur Straße. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den großzügigen Eingangsbereich. Zu Ihrer Rechten finden Sie neben einem Schlafzimmer ein geräumiges und helles Wohnzimmer, welches einen freien Blick in den Garten bietet. Neben dem Wohnzimmer befindet sich die großzügig angelegte Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Den Flur hinunter wird der Grundriss im Erdgeschoss durch ein Duschbad sowie ein Gäste-WC und ein Gästezimmer abgerundet. Der Heizungsraum erweitert das Raumangebot um weitere Staufläche. Über die Echtholztreppe gelangen Sie folglich in das Dachgeschoss. Ausgehend von dem Flur finden Sie hier neben zwei Kinderzimmern, zwei Abstellräume und einen großzügigen Hobbyraum. Das Badezimmer profitiert durch ein Fenster von ausreichend Tageslicht und erhöht so den Wohnkomfort. Hier besteht die Besonderheit darin, dass Sie dieses vollständig nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren Vorstellung einrichten und ausbauen können. Die Räume hier benötigen noch einen finalen Schliff - von den Bodenbelägen über die Tapeten bis hin zu den Sanitäranlagen können Sie sich hier verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind verbaut und vorbereitet. Insgesamt ist die Immobilie so angelegt, dass Erd- und Dachgeschoss jeweils als eine separate Wohneinheit genutzt werden könnten. Im Erdgeschoss ließen sich dazu problemlos entsprechende Wohnungszugänge errichten. Zugleich könnte im Obergeschoss auch eine separate Heizung verbaut werden, sodass auch diese Versorgung jeweils über die entsprechende Wohneinheit selbst erfolgen kann. Im Außenbereich der Immobilie bietet ein Carport einen geschützten PKW-Stellplatz. Hinter dem Carport befindet sich eine kleine Gartenhütte, in welcher notwendige Gartengeräte untergebracht werden können. Die gesamte Immobilie ist mit Außenjalousien versehen. Neben dem Inneren der Immobilie lässt auch das Grundstück Raum für Ihre Entfaltung - so können Sie sich auch den Außenbereich entsprechend Ihren Vorstellung gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch helle und großzügig geschnittene Räume. Zögern Sie nicht - diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Ob Mehrgenerationen-Wohnen oder für eine Familie - hier stehen Ihnen einige Optionen frei!



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Détails des commodités

- Ruhige Lage
- Ebenerdig bewohnbar
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Außenjalousien
- Heizungstherme von 2023
- Separater Heizungsraum im Dachgeschoss
- Dachgeschoss individuell gestaltbar - noch im Rohbau
- Helle Räume
- Carport
- Gartenhütte
- Pflegeleichtes Eigentumsgrundstück

CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Tout sur l'emplacement

Der Auricher Stadtteil Wallinghausen vereint Wohnqualität und eine schnelle Verbindung zur Stadt. Hier finden Sie neben familienfreundlichen Wohngebieten auch direkte Anbindung an die Natur. So profitieren Sie hier von einem komfortablen und dennoch zentralen Wohnumfeld. Diese Immobilie liegt genau im Ortskern dieser bevorzugten Wohngegend Wallinghausen, nur wenige Minuten von Wäldern entfernt und trotzdem zentral. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Auricher Innenstadt sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich in der näheren Umgebung und ist sogar fußläufig bequem zu erreichen. Darüber hinaus liegen auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Ärzte oder das Auricher Krankenhaus in der Nähe. Auch zur Nordseeküste ist es nicht weit, nach etwa 30 Autominuten erreichen Sie die Nordsee im Norder Stadtteil Norddeich. Die Stadt Norden überzeugt nicht nur durch die historische Innenstadt, sondern bietet Ihnen durch einen eigenen Fähranleger auch die Möglichkeit, zu den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen. Weitere Städte wie Emden, Leer oder Wittmund liegen ebenfalls in der Nähe.

CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 149.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 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.



CODE DU BIEN: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)