Aurich

reserviert Exklusives Architektenhaus in zentraler Stadtlage – Licht, Raum & Design auf höchstem Niveau

CODE DU BIEN: 25210065

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 199 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 760 m^2

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

- 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: 25210065 - 26603 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210065
Surface habitable	ca. 199 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	96.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

La propriété

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

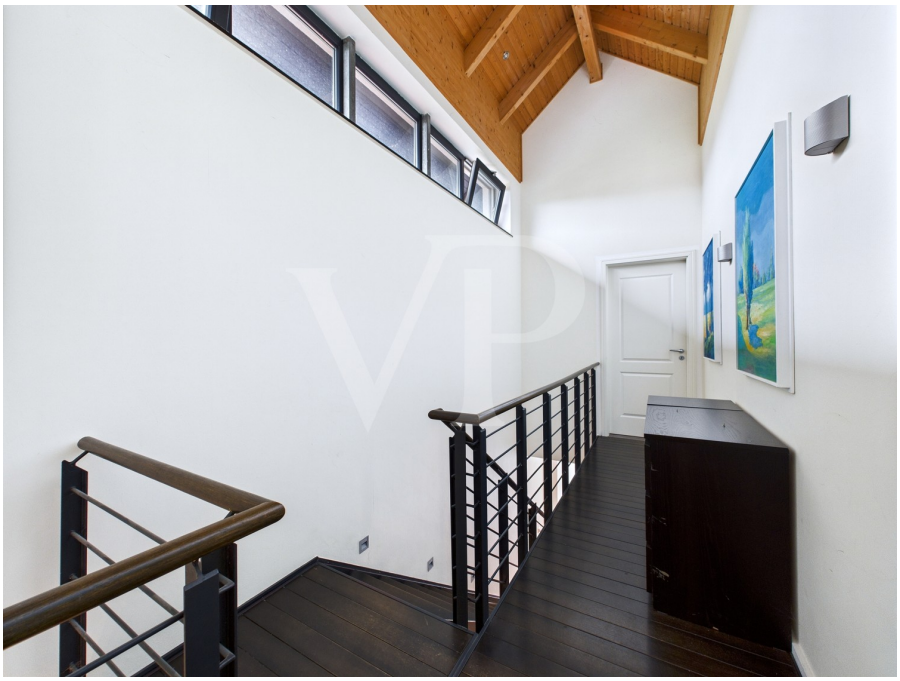
La propriété

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

La propriété

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

La propriété

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

Une première impression

Inmitten der Stadt und dennoch ruhig gelegen, bietet dieses im Jahr 2005 erbaute Architektenhaus ein außergewöhnliches Wohnkonzept für Menschen mit hohen Ansprüchen. Auf einem ca. 760 m² großen Grundstück vereinen sich durchdachte Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine exklusive Ausstattung zu einem besonderen Zuhause.

Mit einer Wohnfläche von ca. 199 m² bietet das Haus großzügigen Raum auf zwei Ebenen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Großzügige Fensterfronten sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes, natürliches Licht und verbinden den Innenbereich mit dem Garten – ein Ort der Ruhe mitten in der Stadt. Die offene Raumaufteilung schafft fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen und vermittelt ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon vier als Schlafzimmer nutzbar. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung lässt individuelle Nutzungskonzepte zu. Zwei moderne Badezimmer, hochwertig ausgestattet, sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Architektonisch überzeugt das Haus durch klare Linien, ein stimmiges Materialkonzept und zeitloses Design. Die Kombination aus hellen Farben, hochwertigen Böden und eleganten Details unterstreicht den Anspruch an Stil und Qualität. Gleichzeitig wurde auf Funktionalität und Effizienz geachtet – das Haus ist sowohl optisch ansprechend als auch alltagsgerecht gestaltet.

Der Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Die Terrasse bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, während der gepflegte Garten Raum für Erholung oder spielende Kinder bietet. Ein überdachter Carport schützt Ihr Fahrzeug und ergänzt das Angebot sinnvoll.

Dieses Architektenhaus ist ideal für Familien, Paare oder alle, die urbanes Leben mit exklusivem Wohnkomfort verbinden möchten. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und öffentlichem Nahverkehr – ohne auf Ruhe und Privatsphäre verzichten zu müssen.

Ein modernes Zuhause mit Charakter.

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

Détails des commodités

- zentrale Lage
- offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
- Glasfaseranschluss
- lichtdurchflutet
- Staubsaugeranlage
- Carport
- Einbauküche
- hohe Decken
- offene Wohngestaltung
- Gartenteich
- 2 Balkone in Südwestausrichtung
- Terrasse aus 2024 mit Südwestausrichtung
- bodentiefe Fenster

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

Tout sur l'emplacement

Dieses exklusive Architektenhaus befindet sich zentral in Aurich, dem wunderschönen Herzen Ostfrieslands.

Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten ganz bequem zu erreichen.

Für die nahtlose medizinische Versorgung sind diverse Fachärzte, sowie die Ubbo-Emmius-Klinik, welche sich direkt in Aurich befindet, verantwortlich.

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 verdientermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.
Genießen Sie auch die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den ostfriesischen Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und machen Sie all diese Vorzüge zu Ihrer Lebensrealität.

CODE DU BIEN: 25210065 - 26603 Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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 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: 25210065 - 26603 Aurich

Contact

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com