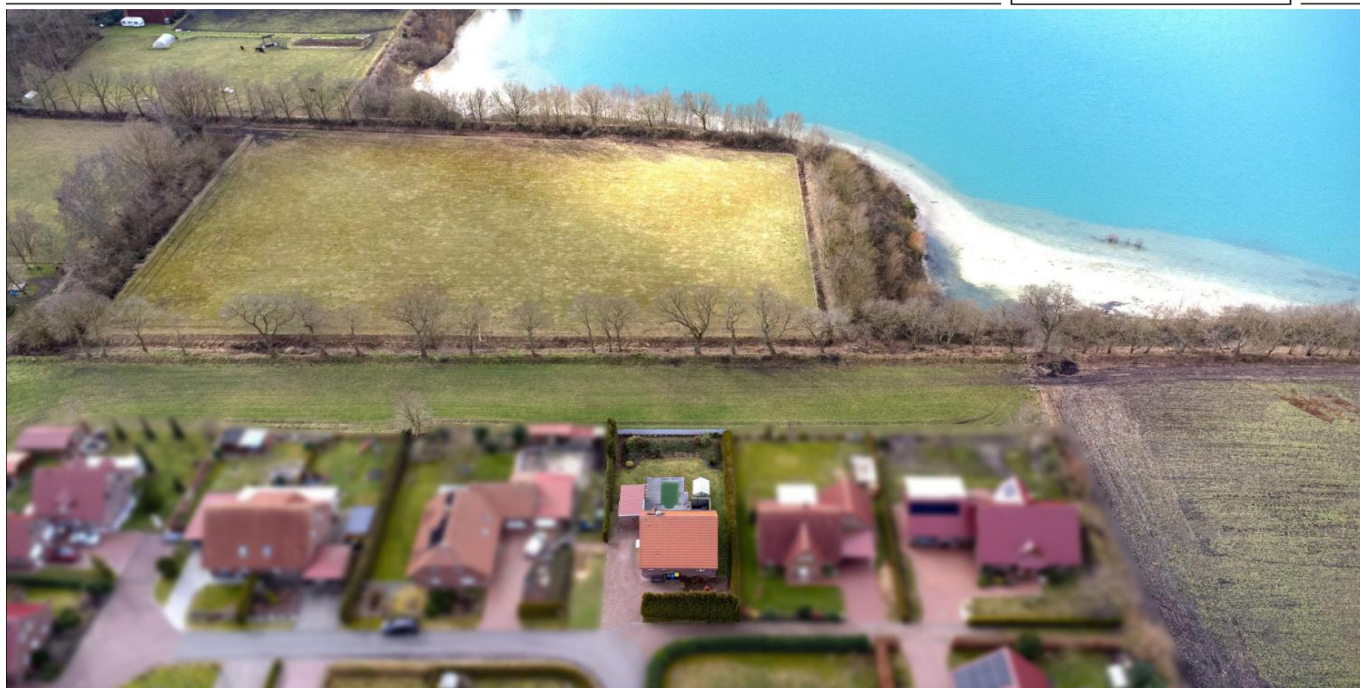


Aurich

# Exklusives Wohnen am Dietrichsfelder See – Einfamilienhaus mit Pool und Weitblick

CODICE OGGETTO: 25361016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                    |                                                                            |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25361016              | Prezzo d'acquisto                  | 389.000 EUR                                                                |
| Superficie netta    | ca. 116 m²            | Casa                               | Casa unifamiliare                                                          |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Vani                | 5                     | Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                       |
| Camere da letto     | 3                     | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Bagni               | 2                     | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile                   |
| Anno di costruzione | 2013                  |                                    |                                                                            |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |                                    |                                                                            |

CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 77.30 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus in Aurich /Dietrichsfeld wurde im Jahr 2013 erbaut und besticht durch seine moderne Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich harmonisch auf zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern und 2 Bädern, die Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente bieten. Ein unverbaubarer Blick auf die angrenzenden Felder und "Ostfrieslands Blaue Oase" - oder auch den "Dietrichsfelder See"- macht diese Immobilie besonders attraktiv. Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss überzeugt mit viel Tageslicht und einer offenen Raumgestaltung. Große Fensterelemente sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die angrenzende hochwertige Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Erlebnisse. Ein großes, integriertes Meerwasser-Aquarium (rückbaufähig) im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Ebenfall im Erdgeschoss befinden sich noch ein modernes Gäste-WC, eine Hauswirtschaftsraum und der "Technikraum" für das Aquarium. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder als Gästebereich nutzen lassen. Das moderne Hauptbadezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche und Bidet sorgt für höchsten Komfort. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik sowie eine Fußbodenerwärmung tragen zu einer angenehmen Wohnqualität bei. Ein beheizter Schuppen mit Werkstatt bieten zusätzlichen Platz für Hobby und Stauraum. Glasfaser-Internet sorgt für eine schnelle Verbindung im gesamten Haus. Der gepflegte Außenbereich lädt zum Entspannen ein. Die großzügige Terrasse aus WPC (ca. 2018) bietet ausreichend Platz für gesellige Abende, während der GFK-Pool (3 x 6 m, nicht beheizt, ca. 2018) für Erfrischung an warmen Tagen sorgt. Ein Geräteschuppen, ein Gewächshaus sowie ein Rasenmäroboter ergänzen die durchdachte Ausstattung. Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine Solarthermie-Anlage (2 Paneele) zur Unterstützung der Warmwasserversorgung, 3-fach verglaste Fenster für beste Wärmedämmung sowie elektrische Rollläden im Erdgeschoss. Zwei PKW-Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick auf See und Felder
- Baujahr 2013
- Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, 2 Bäder
- Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Hochwertige Küche mit modernen Einbaugeräten
- Aquarium im Wohnzimmer (rückbaufähig)
- Teilweise Fußbodenerwärmung
- Badezimmer mit Bidet, Badewanne und bodentiefer Dusche
- Gäste-WC
- Pool
- Glasfaser-Internet
- Solarthermie (2 Paneele)
- 3-fach verglaste Fenster
- Doppel-T-Sprossenfenster
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Stellplätze 2 Pkw
- Rasenmähroboter
- Gewächshaus

**CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Das Haus liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung in Aurich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Dietrichsfelder Kieskuhle, die als "Ostfrieslands Blaue Oase" oder auch "Dietrichsfelder See" bekannt ist. Dieses beliebte Naherholungsgebiet bietet eine atemberaubende Kulisse mit klarem Wasser, Wanderwegen und entspannten Freizeitmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, das sich nur eine kurze Fahrt entfernt befindet. Das Wattenmeer ist ein einzigartiges Ökosystem, das nicht nur Erholungssuchende, sondern auch Naturfreunde begeistert. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge unternehmen, seltene Vogelarten beobachten und die einmalige Küstenlandschaft genießen. Die Wohngegend selbst ist ruhig und familienfreundlich, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Kombination aus naturnaher Lage und guter Infrastruktur macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 77.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

**CODICE OGGETTO: 25361016 - 26607 Aurich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)