Aurich

Charmantes Einfamilienhaus mit herrlichem Sommergarten in zentraler Lage von Aurich

CODICE OGGETTO: 25210047

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 156 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 829 m^2

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 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: 25210047 - 26605 Aurich

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210047
Superficie netta	ca. 156 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 36 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

Una prima impressione

In ruhiger Wohnlage von Aurich erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 156?m² auf einem 829?m² großen Grundstück. Es überzeugt mit einem gepflegten Garten sowie einem lichtdurchfluteten Sommergarten – ideal für Familien oder Paare, die naturnah wohnen möchten. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der in einen zentralen Flur übergeht. Linkerhand liegt die Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich; sie ist ebenso wie das angrenzende Wohnzimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wohnzimmer bildet der eindrucksvolle Kamin den wohnlichen Mittelpunkt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Eine Glastür führt direkt in den angrenzenden Sommergarten, der auch an kühleren Tagen ein geschützter Rückzugsort ist. An den ersten Flur schließt sich ein zweiter an, über den Sie das ruhig gelegene Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC erreichen. Letzteres wurde 2023 modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Vom Eingangsbereich führt eine Treppe ins Dachgeschoss. Dort erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne – modernisiert im Jahr 2015 – sowie ein Heizungsraum. Das Raumangebot wird durch einen Abstellraum im Obergeschoss ergänzt. Zusätzlich bietet ein gedämmter Dachboden weitere Staumöglichkeiten. Eine angrenzende Garage schafft Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum, sowie einen kleinen Werkstattbereich. Der gepflegte Außenbereich überzeugt mit einem überschaubaren, gut angelegten Garten, der sich leicht pflegen lässt. Der überdachte Sommergarten lädt zu geselligen Abenden oder entspannten Stunden im Freien ein – bei jedem Wetter. Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Raumaufteilung, behagliche Ausstattung und eine angenehme, ruhige Lage. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

Dettagli dei servizi

EG:
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Küche
- Sommergarten
- Garage
- Carport
- Gäste WC
- Gartenhäuschen

OG:
- gedämmter Dachboden
- Abstellraum

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im südöstlichen Stadtgebiet von Aurich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung bequem erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Aurich mit seinen vielfältigen Angeboten ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Eine nahegelegene Busverbindung sorgt für eine bequeme Anbindung an das Zentrum und umliegende Stadtteile. Die Bundesstraße B72 ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Wittmund oder Leer. Naturliebhaber profitieren zudem von der Nähe zu Naherholungsgebieten, Radwegen und Grünflächen, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen.

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 Aurich

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 139.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

CODICE OGGETTO: 25210047 - 26605 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com