

Aurich

Die Natur direkt vor der Tür – Familienfreundliches Zuhause in Waldrandlage von Aurich

CODICE OGGETTO: 25361031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.154 m²

CODICE OGGETTO: 25361031 - 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: 25361031 - 26605 Aurich

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361031
Superficie netta	ca. 164 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	90.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

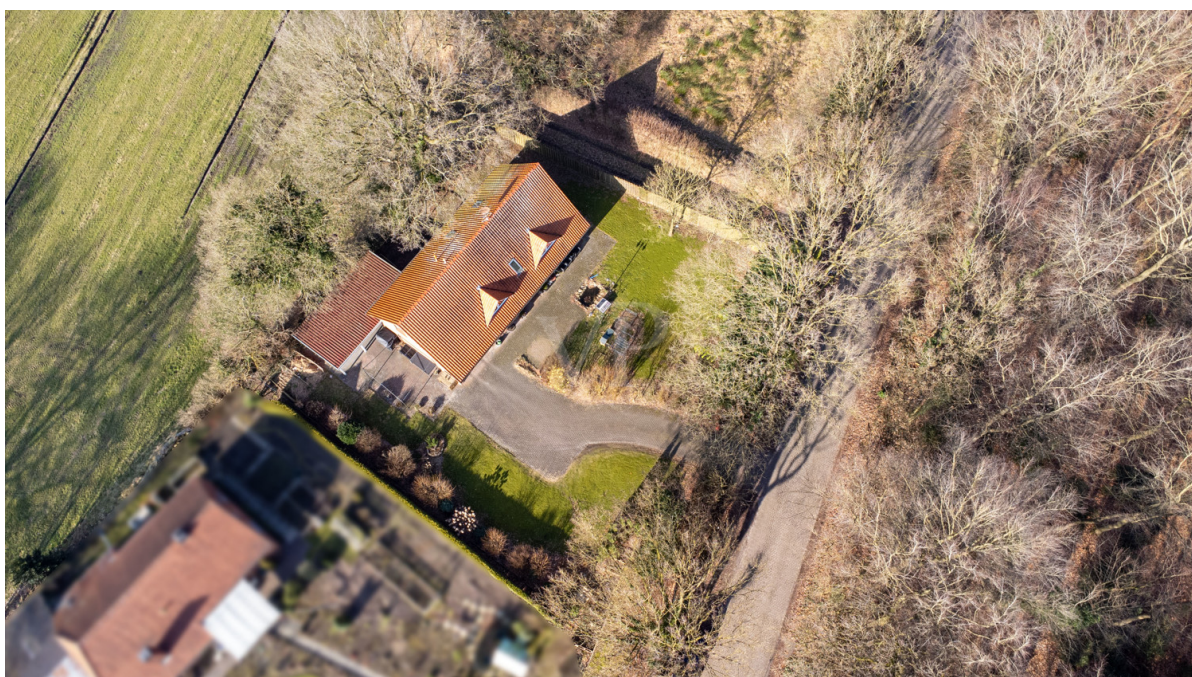
CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

Una prima impressione

In ruhiger Lage von Aurich, direkt am Waldrand, befindet sich dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001. Mit einer Wohnfläche von ca. 164m² und einem großzügigen Grundstück von rund 1.154m² eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die ein naturnahes und gleichzeitig zentrumsnahes Zuhause suchen. Der große Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und Erholen im Grünen. Im Erdgeschoss empfängt Sie die Diele von der alle Räume abgehen. Zur linken befindet sich die Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist, deren Elektrogeräte erst im Jahr 2024 erneuert wurden. Ein angrenzender Abstellraum bzw. eine Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Über die integrierte Garage mit ca. 23m² Nutzfläche und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner gelangt man bequem ins Haus. Ein separater Geräteschuppen steht ebenfalls zur Verfügung. Das Obergeschoss umfasst einen zentralen Flur, drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einen Heizungsraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Die vorhandene Gasbrennwerttherme von Junkers versorgt das Haus effizient mit Wärme. Besonders hervorzuheben ist die direkte Waldrandlage mit einem unverbaubaren Blick auf die angrenzenden Felder – ein seltener Vorzug, der dauerhafte Privatsphäre und naturnahe Lebensqualität garantiert. Trotz der ruhigen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Dieses Einfamilienhaus kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine naturnahe Wohnlage – perfekt für Familien, die Wert auf Wohnkomfort, Ruhe und ein kinderfreundliches Umfeld legen.

CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

Dettagli dei servizi

- Gepflegtes Einfamilienhaus
- Ruhige Waldrandlage mit unverbaubarem Blick
- Baujahr 2001
- Ca. 164?m² Wohnfläche,
- Ca. 1.154?m² Grundstück
- Großer Garten – ideal für Familien und Kinder
- Einbauküche (Ofen und Herd von 2024)
- Offener Wohn-/Essbereich
- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Garage mit Hauszugang und Geräteschuppen
- Gasbrennwerttherme von Junkers
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar

CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

Tutto sulla posizione

Der Auricher Stadtteil Egels bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit kurzen Wegen zu allem, was im Alltag wichtig ist. Als gewachsener Ortsteil im südöstlichen Stadtbereich verbindet Egels ländliche Ruhe mit der Nähe zur Innenstadt. Familien profitieren von der sehr guten Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten und Grundschulen, weiterführende Schulen wie das Gymnasium Ulricianum oder die BBS Aurich sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar. Auch Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus Aurich sind schnell zu erreichen und sorgen für eine gute medizinische Versorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Drogerien befinden sich entweder direkt im Ort oder im benachbarten Zentrum von Aurich. Die Auricher Innenstadt mit weiteren Geschäften, Restaurants, Cafés und Wochenmarkt ist nur wenige Autominuten entfernt – auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Egels ist durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig ins Stadtzentrum und in die umliegenden Ortsteile. Über die B72 und B210 besteht zudem eine gute Verbindung nach Emden, Wittmund, Leer oder Wilhelmshaven. Die Nordseeküste ist in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Tagesausflüge oder Wochenendtrips mit der Familie. Insgesamt überzeugt Egels durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage mit idealer Infrastruktur für Familien – eine gelungene Kombination aus Lebensqualität, Sicherheit und guter Erreichbarkeit.

CODICE OGGETTO: 25361031 - 26605 Aurich

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 90.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25361031 - 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