

Aurich

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

Objektnummer: 25361031



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.154 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361031
Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Aurich, direkt am Waldrand, befindet sich dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001. Mit einer Wohnfläche von ca. 164m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 1.154m<sup>2</sup> 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. 23m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes Einfamilienhaus
- Ruhige Waldrandlage mit unverbaubarem Blick
- Baujahr 2001
- Ca. 164m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- Ca. 1.154m<sup>2</sup> 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



**Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25361031 - 26605 Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)