

Aurich

# Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Aurich

Objektnummer: 25210054



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25210054                  |
| Wohnfläche   | ca. 196 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1940                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 289.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 251.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1940           |

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich**

# Grundrisse



Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> auf einem ca. 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Ursprungsgebäude wurde in den 40er Jahren errichtet und durch zwei Anbauten in den 60er und 80er Jahren erweitert. Dadurch entstand eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz und angenehmer Wohnatmosphäre. Im Zuge des letzten Umbaus erfolgte zu dem der Austausch der Fenster mit Außenjalousien. Durch den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Ein Kamin sorgt neben der 2014 erneuerten Gaszentralheizung für ein angenehmes Wohnklima. Ein separates Esszimmer mit angrenzender Küche und praktischem Vorratsraum lädt zu geselligen Abenden ein. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner und ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer. Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine zusätzliche Küche, die bei Bedarf auch in ein weiteres Schlafzimmer umgewandelt werden kann. So lässt sich der Grundriss ganz nach den individuellen Bedürfnissen gestalten und sorgt zusätzlich für die Möglichkeit 2 Wohneinheiten zu erschaffen. Der vorhandene Dachboden wurde nachträglich gedämmt und bietet zusätzlichen Stauraum. Der liebevoll angelegte Garten ist ausschließlich hofseitig zugänglich und bietet neben viel Privatsphäre ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Die Terrasse lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein. Ein weiterer überdachter Bereich schafft auch an Regentagen einen gemütlichen Platz im Freien und sorgt gleichzeitig für Stauraum für Gartengeräte und eine Werkstatt. Auch an Ihr Auto wurde gedacht - auf dem Grundstück finden Sie eine Garage und einen Außenstellplatz. Diese Immobilie vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit dem Potenzial für modernes Wohnen. Nutzen Sie diese Chance, ein einzigartiges Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Ausstattung und Details

- Kaminofen
- Jalousien
- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- großzügige Wohnfläche
- Dachboden

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Alles zum Standort

Städtischer Komfort mit ländlicher Gelassenheit – Aurich überzeugt mit der gelungenen Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Umfeld. Die Stadt bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Die charmante Innenstadt mit ihren historischen Bauten, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zum Verweilen ein und verleiht Aurich einen ganz besonderen Charakter. Darüber hinaus punktet Aurich mit seiner Nähe zur Nordseeküste und zahlreichen Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Ob Radfahren entlang der Kanäle, Spaziergänge durch grüne Landschaften oder Ausflüge zu den ostfriesischen Inseln – die Region bietet eine hohe Lebensqualität und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Über die Bundesstraßen B72, B210 und B31 erreicht man schnell die Küste, Emden, Leer oder Oldenburg. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet die umliegenden Orte. Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet innerhalb des Stadtgebiets. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Durch die verkehrsberuhigte Lage ist ein entspanntes und sicheres Wohnen möglich – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die nicht auf die Vorzüge von städtischem Wohnen verzichten möchten.

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 251.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25210054 - 26603 Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)