

Aurich – Wallinghausen

# Ungeschliffener Rohdiamant - Vielfältig nutzbares Wohnhaus in Aurich / Wallinghausen

Objektnummer: 25210039

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

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

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25210039                   |
| Wohnfläche   | ca. 180 m²                 |
| Dachform     | Krüppelwalmdach            |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1997                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 149.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



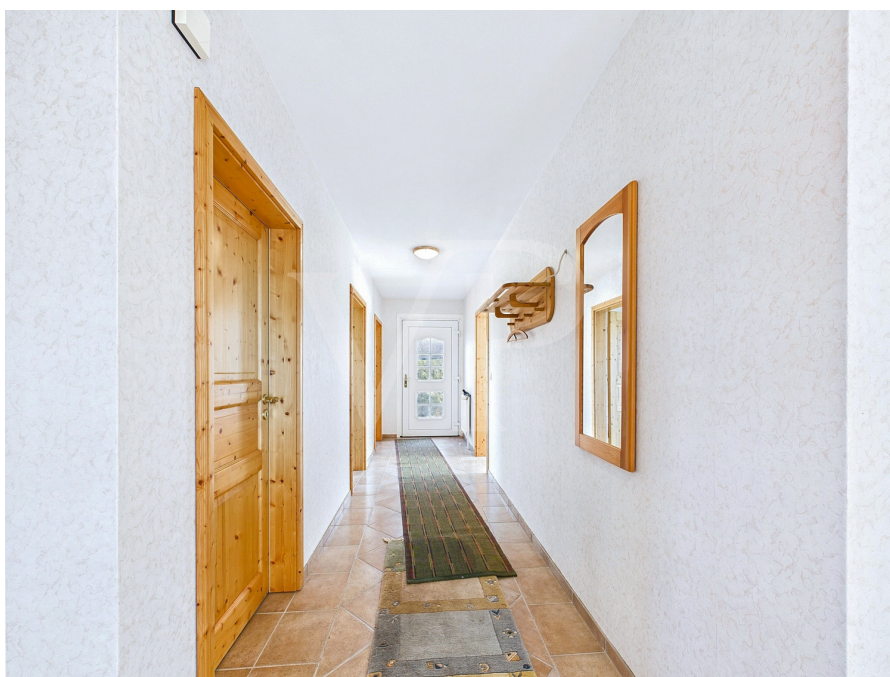
Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Nutzung- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde ca. im Jahre 1997 in massiver Bauweise auf einem ca. 806 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Hier wohnen Sie in angenehmer Privatsphäre - aufgrund der gut durchdachten Grundrissgestaltung sind die Räume im Erdgeschoss darauf ausgerichtet, dass Sie einen freien Blick in den Garten haben und wenig Sichtpunkte zur Straße. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den großzügigen Eingangsbereich. Zu Ihrer Rechten finden Sie neben einem Schlafzimmer ein geräumiges und helles Wohnzimmer, welches einen freien Blick in den Garten bietet. Neben dem Wohnzimmer befindet sich die großzügig angelegte Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Den Flur hinunter wird der Grundriss im Erdgeschoss durch ein Duschbad sowie ein Gäste-WC und ein Gästezimmer abgerundet. Der Heizungsraum erweitert das Raumangebot um weitere Staufläche. Über die Echtholztreppe gelangen Sie folglich in das Dachgeschoss. Ausgehend von dem Flur finden Sie hier neben zwei Kinderzimmern, zwei Abstellräume und einen großzügigen Hobbyraum. Das Badezimmer profitiert durch ein Fenster von ausreichend Tageslicht und erhöht so den Wohnkomfort. Hier besteht die Besonderheit darin, dass Sie dieses vollständig nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihrer Vorstellung einrichten und ausbauen können. Die Räume hier benötigen noch einen finalen Schliff - von den Bodenbelägen über die Tapeten bis hin zu den Sanitäranlagen können Sie sich hier verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind verbaut und vorbereitet. Insgesamt ist die Immobilie so angelegt, dass Erd- und Dachgeschoss jeweils als eine separate Wohneinheit genutzt werden könnten. Im Erdgeschoss ließen sich dazu problemlos entsprechende Wohnungszugänge errichten. Zugleich könnte im Obergeschoss auch eine separate Heizung verbaut werden, sodass auch diese Versorgung jeweils über die entsprechende Wohneinheit selbst erfolgen kann. Im Außenbereich der Immobilie bietet ein Carport einen geschützten PKW-Stellplatz. Hinter dem Carport befindet sich eine kleine Gartenhütte, in welcher notwendige Gartengeräte untergebracht werden können. Die gesamte Immobilie ist mit Außenjalousien versehen. Neben dem Inneren der Immobilie lässt auch das Grundstück Raum für Ihre Entfaltung - so können Sie sich auch den Außenbereich entsprechend Ihrer Vorstellung gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch helle und großzügig geschnittene Räume. Zögern Sie nicht - diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Ob Mehrgenerationen-Wohnen oder für eine Familie - hier stehen Ihnen einige Optionen frei!

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Ebenerdig bewohnbar
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Außenjalousien
- Heizungstherme von 2023
- Separater Heizungsraum im Dachgeschoss
- Dachgeschoss individuell gestaltbar - noch im Rohbau
- Helle Räume
- Carport
- Gartenhütte
- Pflegeleichtes Eigentumsgrundstück

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Alles zum Standort

Der Auricher Stadtteil Wallinghausen vereint Wohnqualität und eine schnelle Verbindung zur Stadt. Hier finden Sie neben familienfreundlichen Wohngebieten auch direkte Anbindung an die Natur. So profitieren Sie hier von einem komfortablen und dennoch zentralen Wohnumfeld. Diese Immobilie liegt genau im Ortskern dieser bevorzugten Wohngegend Wallinghausen, nur wenige Minuten von Wäldern entfernt und trotzdem zentral. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Auricher Innenstadt sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich in der näheren Umgebung und ist sogar fußläufig bequem zu erreichen. Darüber hinaus liegen auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Ärzte oder das Auricher Krankenhaus in der Nähe. Auch zur Nordseeküste ist es nicht weit, nach etwa 30 Autominuten erreichen Sie die Nordsee im Norder Stadtteil Norddeich. Die Stadt Norden überzeugt nicht nur durch die historische Innenstadt, sondern bietet Ihnen durch einen eigenen Fähranleger auch die Möglichkeit, zu den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen. Weitere Städte wie Emden, Leer oder Wittmund liegen ebenfalls in der Nähe.

Objektnummer: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 149.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 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: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## 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)