

Aurich

# Charmantes Einfamilienhaus auf herrlichem Grundstück in zentraler Lage

Objektnummer: 252100101



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

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |                                                                           |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 252100101                  | Kaufpreis                  | 260.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 99,15 m <sup>2</sup>   | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                          |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3                          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1956                       | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                            | Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 229.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

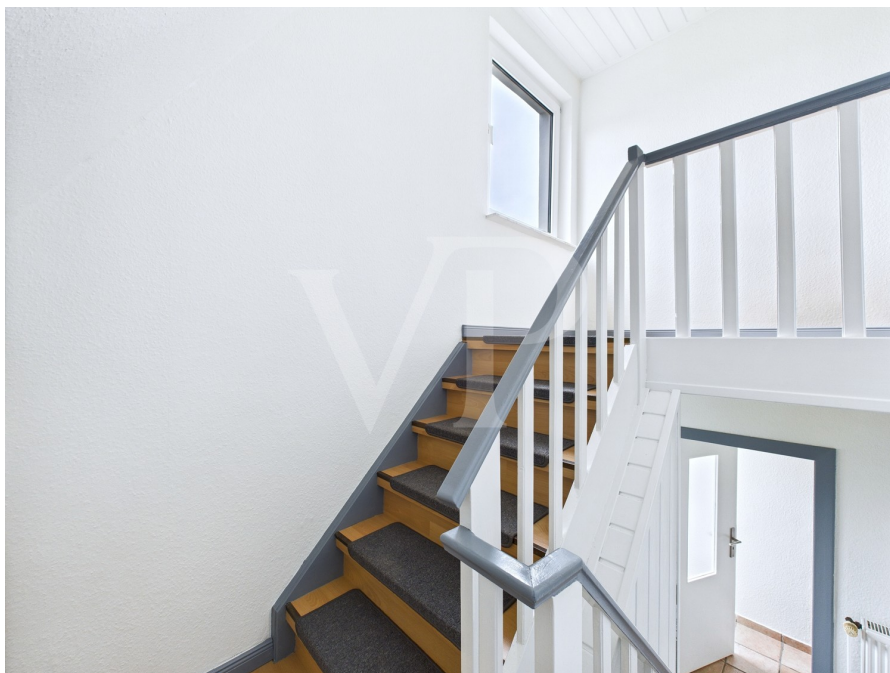
Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Aurich mit traumhaftem Grundstück

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage in Aurich und ein wunderschön angelegtes Grundstück, das Ihnen viel Raum zur Entfaltung bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein helles Vollbad, ein praktischer Windfang sowie ein Flur runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein zusätzliches WC sowie ein Flur sorgen für eine angenehme Aufteilung.

Besonders viel Stauraum bietet der großzügige Keller, der neben einer Waschküche auch mehrere Lagerräume umfasst – ideal für Vorräte, Hobbys oder als zusätzlicher Abstellraum.

Im Außenbereich erwarten Sie ein geräumiges Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie ein herrlicher Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit viel Platz suchen.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Ausstattung und Details

Küche mit hochwertiger Einbauküche - Keller und Dachboden - Carport mit Abstellraum -  
Terrasse - Großzügiger Garten - Sehr zentrale Lage

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Alles zum Standort

Diese Lage im Herzen von Aurich überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben bereichern. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Zudem bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hauptverkehrsstraßen eine optimale Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen, wodurch eine lebendige, aber dennoch entspannte Atmosphäre entsteht.

Objektnummer: 252100101 - 26603 Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 252100101 - 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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