

Aurich

# Reihenendhaus in Aurich Innenstadt

CODE DU BIEN: 25210036



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

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25210036             |
| Surface habitable      | ca. 87,27 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 4                    |
| Chambres à coucher     | 2                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1960                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 149.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1997                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 304.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                      |



CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## La propriété





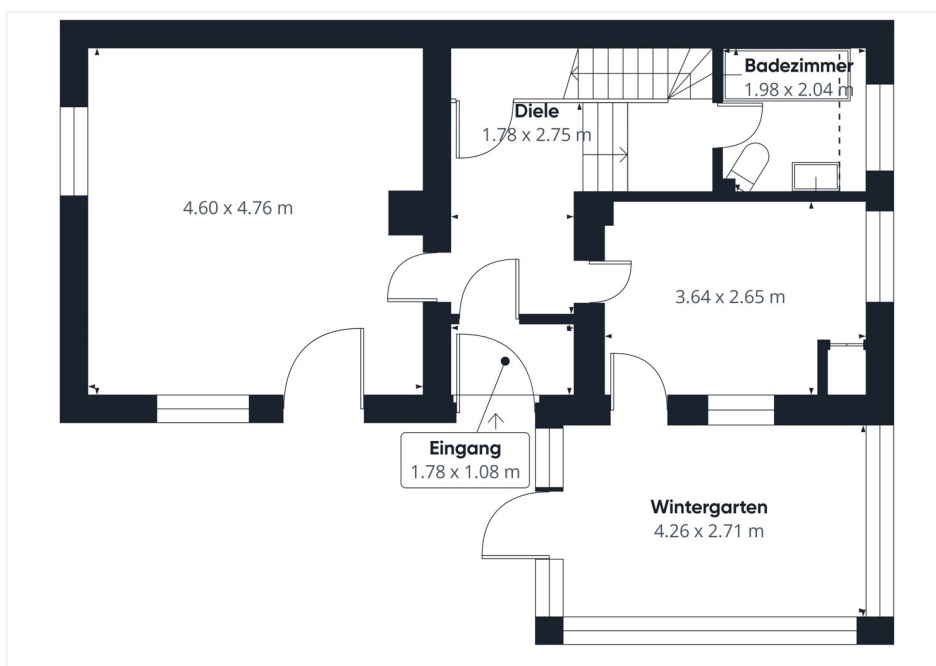
CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

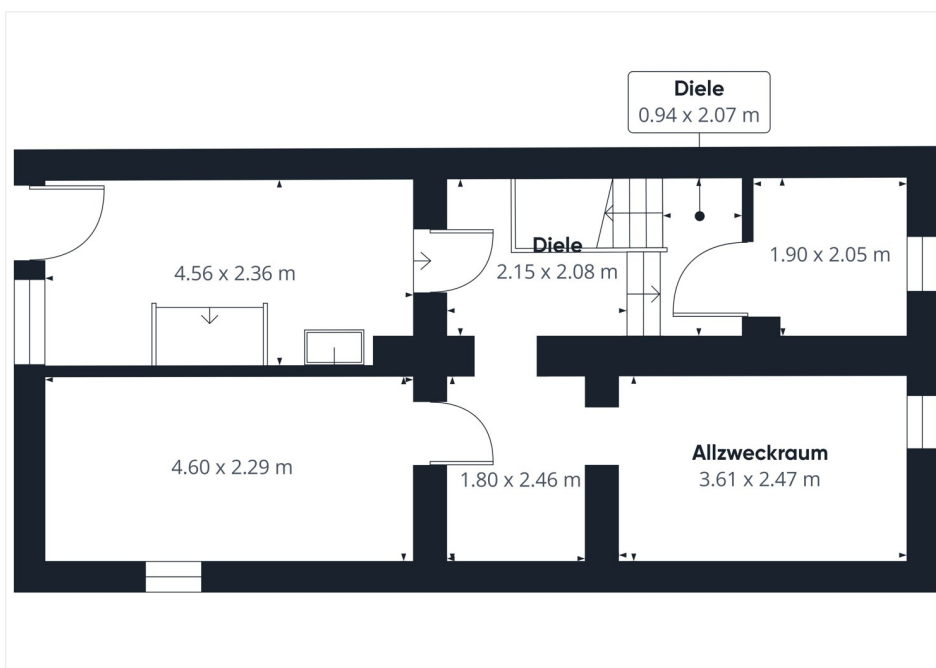
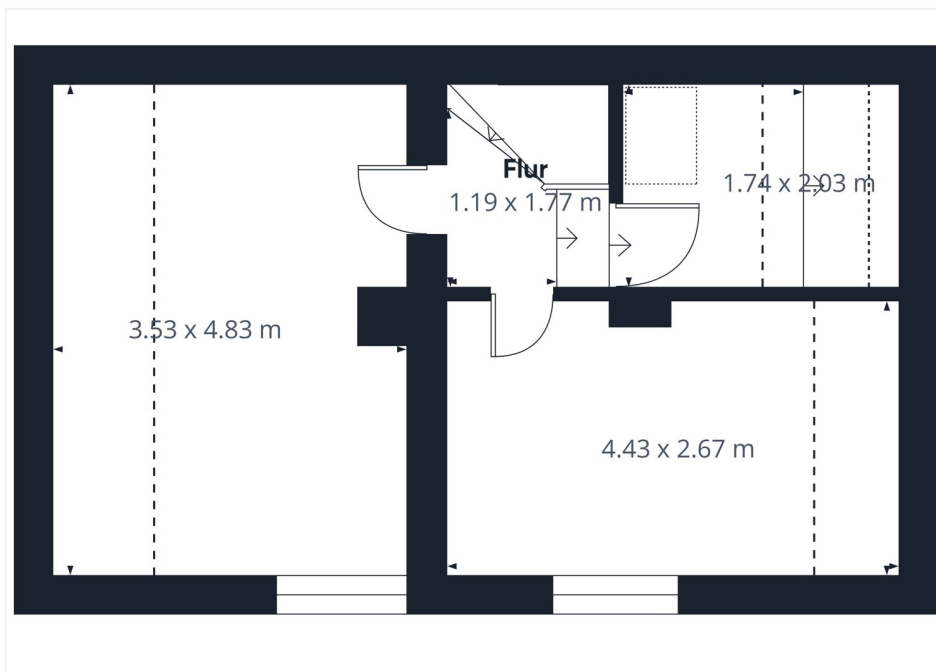
## La propriété





CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich

## Une première impression

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Reihenendhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 618 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage von Aurich. Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und richtet sich besonders an handwerklich versierte Käufer oder Investoren mit einem Sinn für Potenzial. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss umfassend renoviert werden. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich besteht erheblicher Modernisierungsbedarf, was jedoch die ideale Grundlage für die Verwirklichung eigener Wohnideen bietet. Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, das nicht nur Raum für eine ansprechende Gartengestaltung, sondern auch für mögliche Erweiterungen oder andere Nutzungskonzepte bietet – je nach baurechtlichen Gegebenheiten. Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit viel Entwicklungspotenzial in einer attraktiven Lage von Aurich zu erwerben.

**CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Die Innenstadt von Aurich ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und Cafés. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B72 sowie die B210 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig erreichbar und sorgen für eine gute Anbindung an den regionalen Nahverkehr. Durch die Nähe zu Naherholungsgebieten, Spazierwegen und dem Ems-Jade-Kanal eignet sich die Lage ideal für Familien, Paare und Berufstätige, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung legen.



**CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 304.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

**CODE DU BIEN: 25210036 - 26603 Aurich**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

**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)