

Aurich

# Sichere Rendite & späteres Wohnglück – Doppelhaushälfte mit attraktiven Mieteinnahmen

VP azonosító: 25210083



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 352 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Áttekintés

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító             | 25210083                                |
| Hasznos lakótér          | ca. 106,46 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája             | Nyeregteto                              |
| Szobák                   | 3                                       |
| Hálósobák                | 1                                       |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1993                                    |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló, 1 x<br>Felszíni parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 249.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Ikerház fele                                                                          |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 19 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                           |

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.09.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 127.80 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2022                |

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Az elso benyomás

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1993 vereint Wohnkomfort, solide Bauweise und ein gemütliches Ambiente. Auf einem ca. 352 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von rund 106,46 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Paare, junge Familien oder Kapitalanleger.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung. Der Eingangsbereich sowie die Küche sind mit eleganten Terrakottafliesen versehen, die für ein mediterranes Wohngefühl sorgen und gleichzeitig pflegeleicht sind. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet funktionalen Komfort für den Alltag.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses: Der hochwertige Parkettboden (2010) verleiht dem Raum Wärme und Eleganz, während der Kamin an kühlen Tagen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den sonnigen Garten – ein perfekter Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Raumangebot dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Vollbad mit Fußbodenerwärmung, das allen Ansprüchen gerecht wird. Die Schlafräume sowie ein Arbeitszimmer sind mit Teppichböden ausgestattet, die Behaglichkeit und Wohnkomfort unterstreichen. Zweifach verglaste Holzfenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Auch technisch präsentiert sich die Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand: Eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2022 gewährleistet eine zeitgemäße, effiziente Wärmeversorgung und macht die Immobilie zukunftssicher.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein praktisches Carport mit angrenzendem Geräteschuppen, das nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch wertvollen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyutensilien bietet.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, die Immobilie spätestens innerhalb der nächsten drei Jahre zu verlassen. Bis dahin verbleibt er im Haus und zahlt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.200 € . Dies ermöglicht eine planbare Rendite und bietet Investoren gleichzeitig langfristige Sicherheit.

Diese Doppelhaushälfte verbindet eine ruhige Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung und einem soliden Mietertrag bis zur Übergabe – eine Immobilie, die sowohl Kapitalanleger als auch zukünftige Eigennutzer überzeugt.

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Részletes felszereltség

- 2010 Neuer Parkettfußboden im Wohnzimmer
- 2022 Neue Gasheizung
- Einbauküche
- Fußbodenerwärmung im Vollbad
- Teilweise Bodentiefe Fenster
- Kamin im Wohnzimmer
- Carport mit Geräteschuppen
- Terrasse mit Garten

**VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Anliegerstraße in zentraler Stadtlage. Die Tempo-30-Zone schafft eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Nähe, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern.

Darüber hinaus bietet die Lage eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Schlosspark, das Auricher Kino sowie die charmante Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäften liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch die Ubbo-Emmius-Klinik sowie weitere medizinische Einrichtungen sind schnell zu erreichen und sorgen für eine optimale Versorgung.

Dank der guten Verkehrsanbindung an die B72, B210 und B436 ist Aurich optimal an das regionale Straßennetz angebunden. So lassen sich umliegende Städte wie Emden, Leer oder Wilhelmshaven bequem erreichen. Zudem stehen mehrere Tankstellen und Busverbindungen in direkter Nähe zur Verfügung, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Insgesamt verbindet die Adresse eine ruhige Wohnumgebung mit den Vorzügen einer zentralen Innenstadtlage – eine ideale Kombination für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, kurze Wege und Lebensqualität legen.

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 127.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

VP azonosító: 25210083 - 26603 Aurich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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