

Aurich / Extum

Geräumiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Sackgassenlage

CODICE OGGETTO: 25210023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,99 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.880 m²

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210023
Superficie netta	ca. 197,99 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	271.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 2880 m² großen Grundstück in einer ruhigen Sackgassenlage und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Immobilie, die 1960 erbaut wurde und 1970 durch einen Anbau sinnvoll erweitert wurde, erstreckt sich über ca. 198 m² Wohnfläche und verfügt insgesamt über 7 Zimmer, sowie 2 Bäder. Die großzügige Raumaufteilung dieser Immobilie ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und das Einfließen eigener Vorstellungen. Die kürzlich abgenommenen Kamine bieten nicht nur zusätzliches Ambiente, sondern auch eine attraktive Option zur Wärmeversorgung. Die Gasheizung aus dem Jahr 2018 sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Das Dach wurde 1997 erneuert, sodass hier, zusammen mit der neuen Gastherme, bereits zukunftsweisende Investitionen getätigt wurden. Durch die vielen Staufflächen und Räume des Nebengebäudes wird die Wohnfläche sinnvoll erweitert und die eigene Ausgestaltung dieser Immobilie ermöglicht. Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die Gestaltung eines Gartens, einer Terrasse oder eines kleinen Nutzgartens. Die ruhig gelegene Sackgassenstraße garantiert eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre, ideal für Familien oder Naturliebhaber. Die Fenster des Hauses sind mit Doppelverglasung ausgestattet, was sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz verbessert. Dank der großzügigen Raumaufteilung und der Lage in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung bietet dieses Haus eine ideale Basis für ein langfristiges Zuhause. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen und Wünsche einfließen lassen und sich eine Immobilie schaffen, die Ihnen sowohl Platz als auch Komfort bietet. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus auf diesem einzigartigen Grundstück!

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Dettagli dei servizi

- Werkstattkamin mit genehmigtem Weiterbetrieb
- Kaminofen mit genehmigtem Weiterbetrieb
- großzügige Grundstücksfläche
- Renovierungsbedarf bei Bodenbelägen
- Balkon
- Speisekammer im Anschluss an die Küche
- Teilunterkellerung
- Sackgassenlage
- Terrasse
- Gartenhäuschen
- Gastherme aus 2018
- Doppelverglasung
- große Nutzfläche
- Umbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung möglich
- Betongarage
- Wellblech-Doppelgarage
- Gewächshaus
- Gelegentliche Feuchtigkeit im Keller
- Unebenheiten im Boden aufgrund des Baujahrs

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Extum. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die idyllische Natur und die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Aurich aus. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgassenlage, umgeben von unbebauten Wiesen und Feldern, wodurch Ihnen Ruhe und Erholung garantiert sind. Dennoch erreichen Sie nach einer kurzen Anfahrt den Stadtkern von Aurich, dem wunderschönen Herzen von Ostfriesland, mit all seinen Freizeitangeboten und Lokalitäten. Hier finden Sie unter anderem das beeindruckende Schwimmbad der Stadt, welches Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein- und Groß bietet. In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands. Auch für die nahtlose ärztliche Versorgung ist gesorgt. Neben den vielen Fachärzten befindet sich in Aurich die Ubbo-Emmius-Klinik, welche als Krankenhaus für die gesamte Region dient. Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdientermaßen den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie auch die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht. Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und machen Sie all diese Vorzüge zu Ihrer Lebensrealität.

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.60 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com