

Aurich

# Bungalow mit neuer Heizung in bevorzugter Lage von Aurich Extum

CODICE OGGETTO: 242100692



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

PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

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

**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	242100692	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia tetto	a padiglione	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1970		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	237.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

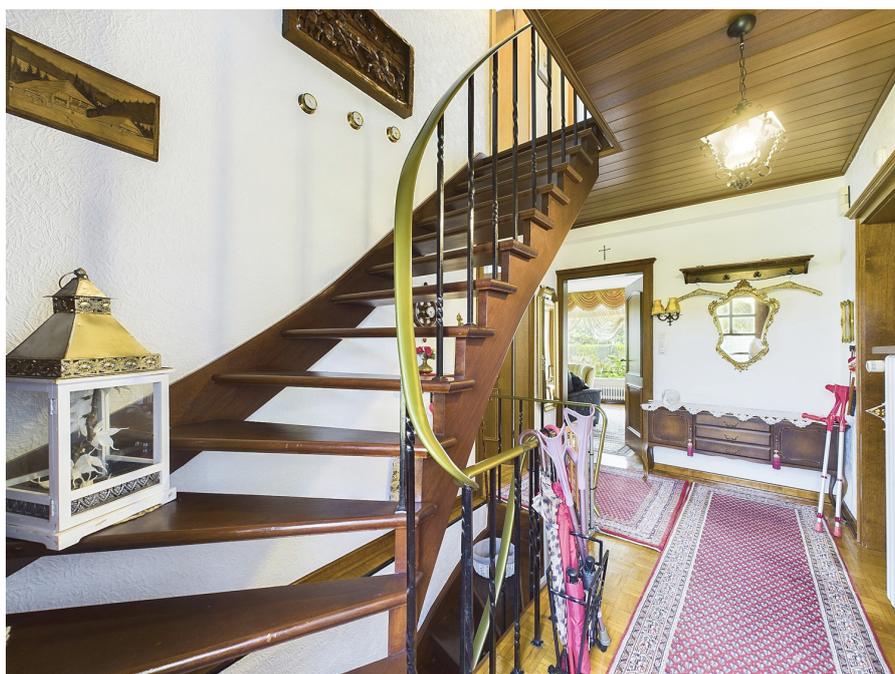
CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



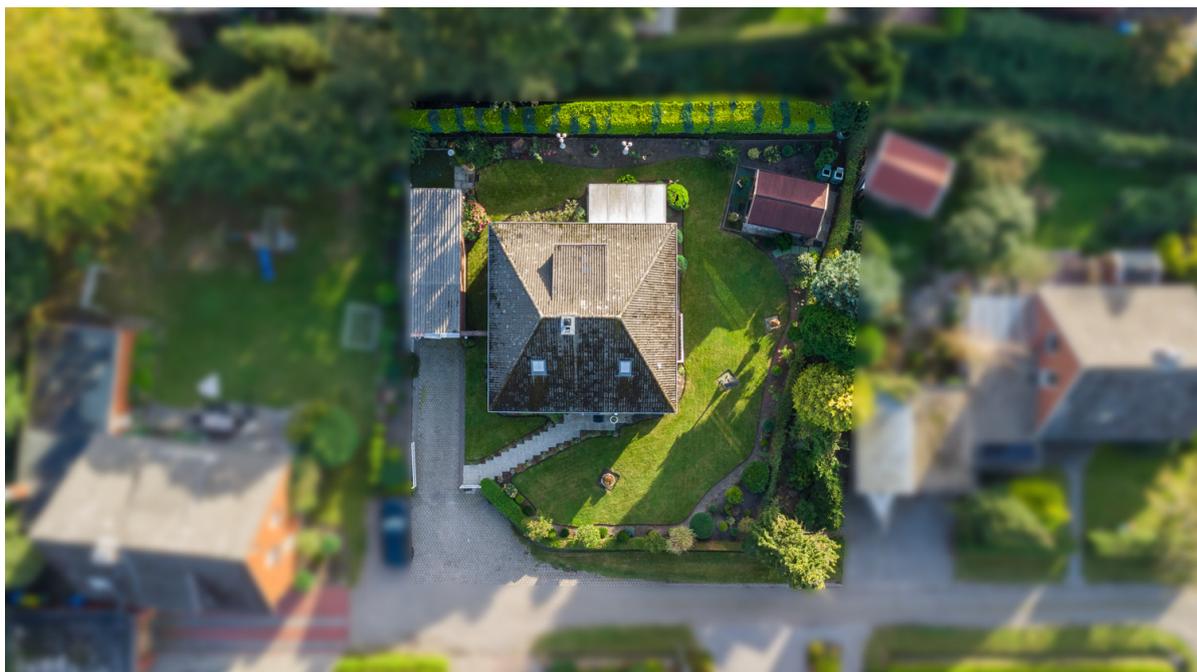
CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein einladender Bungalow, welcher 1970 in einer ruhigen und familienfreundlichen Siedlung erbaut wurde. Diese befindet sich in Extum, einer der begehrtesten Lagen Aurichs. Mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern und einem Grundstück von 780 Quadratmetern bietet dieses Objekt nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch einen besonderen Ruhepol.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Der einladende Flur führt Sie in das großzügige Wohnzimmer, welches in Verbindung mit dem Essbereich einen idealen Bereich für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Der Küchenbereich ist relativ schmal - bietet aber die Möglichkeit sich an das Esszimmer, mit Hilfe eines Wanddurchbruchs, ideal einzugliedern.

Mit insgesamt vier Zimmern, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – und zwei Badezimmern, die Komfort und Privatsphäre bieten, ist dieser Bungalow perfekt für Familien oder Paare, die Ihre eigenen zeitgemäßen Ideen in den Bungalow einfließen lassen wollen.

Eine Garage sorgt für zusätzlichen Stauraum und erhöht den Komfort im Alltag. Die moderne Heizung, die 2021 installiert wurde, gewährleistet ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz.

Zusammengefasst ist dieser Bungalow der ideale Ort für alle, die auf der Suche nach einem harmonischen Zuhause mit viel Platz und einem hohen Maß an Lebensqualität sind. Die sehr gute Lage in Aurich und das großzügige Grundstück machen dieses Angebot besonders attraktiv. Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

Das Objekt kann auf Wunsch auch teilmöbliert erworben werden.

**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

## Dettagli dei servizi

Neue Heizungsanlage aus 2021 - Teilweise Neue Fenster - Parkett - Ebenerdig  
bewohnbar - Neue Dachfenster 2021 - Schornstein aus 2018 - Garage - Keller -  
Doppelsolierverglasung - Wintergarten - 3 Schlafzimmer - Gartenhütte - Süd Lage

**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Dieser charmante Bungalow befindet sich in Extum, dem westlichsten Stadtteil Aurichs. Extum besticht insbesondere durch die gute Anbindung in den Stadtkern und die Möglichkeit schnell in die Natur gelangen zu können.

Der Spazier- und Fahrradwege entlang der Sandhorster Ehe, welcher unweit entfernt ist, schafft eine besondere Möglichkeit zur Erholung im Einklang mit der Natur.

Ebenso können Sie alle Vorzüge Aurichs erleben, dem sogenannten "Herzen Ostfrieslands".

Die Innenstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Für die Freizeitgestaltung sorgen die vielen Einrichtungen, welche die Region zu bieten hat. Beispielsweise ermöglicht das beeindruckende Schwimmbad der Stadt Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein und Groß.

In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands.

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 verdienstermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

**CODICE OGGETTO: 242100692 - 26605 Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 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: 242100692 - 26605 Aurich**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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