

Aurich

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Wallinghausen

Objektnummer: 25210037



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

KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 282 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

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

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25210037	Kaufpreis	209.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101,38 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



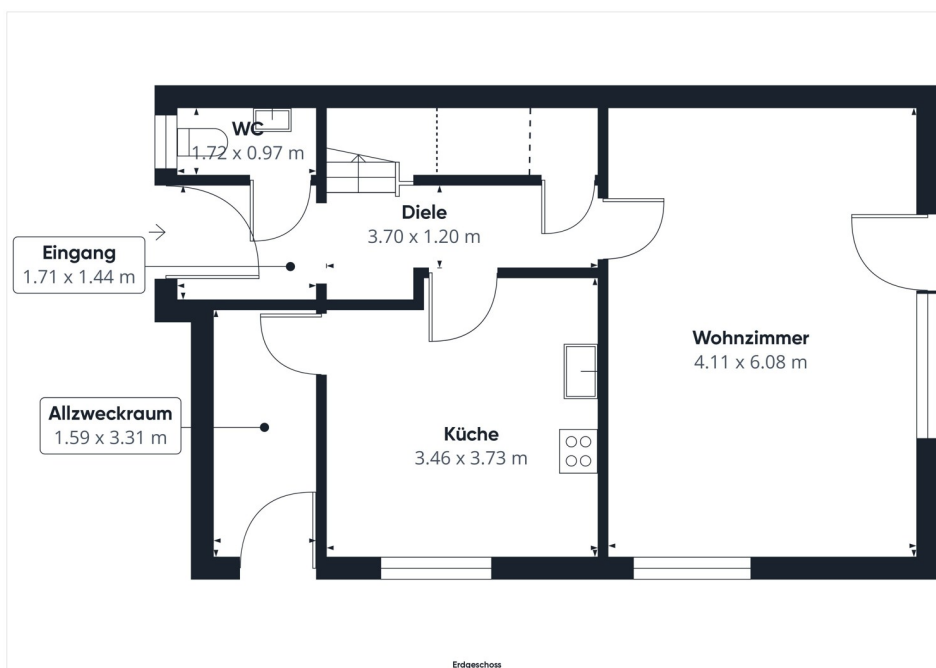
Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

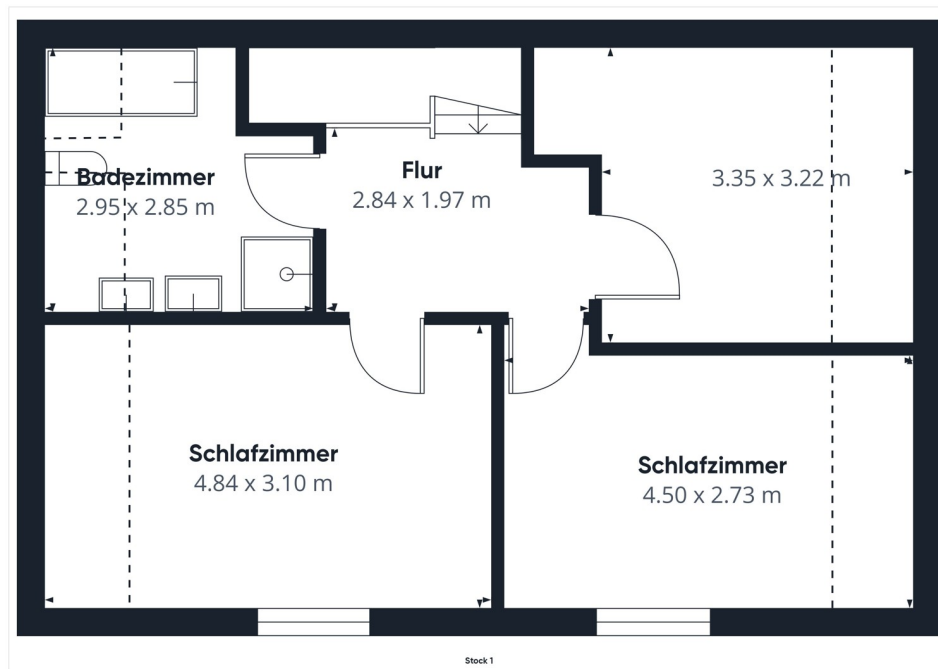
## Die Immobilie





Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 befindet sich auf einem ca. 282 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Wohnlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Bausubstanz. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räume zentral zugänglich sind. Neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC befindet sich hier eine separate Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Das helle und geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien. Das Obergeschoss verfügt über einen zentralen Flur, von dem aus drei gut geschnittene Zimmer abgehen. Diese eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein gepflegtes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand und bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Zuhause. Der Garten ist überschaubar, pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Ausstattung und Details

Außenjalousien - Garten - Carport - Terrasse

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Auricher Stadtteil Wallinghausen, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit ländlichem Charme. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Wallinghausen überzeugt durch seine gute Anbindung an die Auricher Innenstadt, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar ist. Dort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen und Freizeitangeboten. Auch Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Die verkehrsberuhigte Umgebung sowie die Nähe zu Feldern und kleinen Spazierwegen sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B72 ist eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Emden, Leer oder Wittmund gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Insgesamt bietet die Lage in Wallinghausen eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur.

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 110.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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.

Objektnummer: 25210037 - 26605 Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)