

Aurich / Schirum – Aurich

## Modernisiertes Einfamilienhaus mit Traumküche, Doppelgarage & großem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25210067



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,26 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.344 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – 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: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25210067                             |
| Superficie netta    | ca. 153,26 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1999                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 63 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.12.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 88.80 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 präsentiert sich nach einer umfangreichen Renovierung in den Jahren 2021 und 2022 in einem modernen, äußerst gepflegten Zustand – ein Zuhause zum Verlieben. Mit einer Wohnfläche von ca. 153?m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von 1.344?m<sup>2</sup> bietet es Platz, Komfort und Lebensqualität in jeder Hinsicht. Besonders praktisch: Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und somit auch für verschiedene Lebenssituationen hervorragend geeignet.

Schon beim Betreten spürt man die hochwertige Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen: Die Böden im Erdgeschoss wurden mit stilvollem, hochwertigem Vinyl in warmer Holzoptik erneuert, sämtliche Malerarbeiten wurden professionell ausgeführt. Das neue Badezimmer im Erdgeschoss überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, modernen Armaturen und großformatigen Fliesen, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos die neue, exklusive Einbauküche aus dem Jahr 2021. Hier trifft Design auf Funktion: Edle Fronten, hochwertige Markengeräte und ein praktischer Quooker für kochend heißes Wasser auf Knopfdruck lassen keine Wünsche offen. Besonders schön: Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – perfekt für gesellige Abende oder das Frühstück in der Morgensonne. Eine große Speisekammer rundet das Raumangebot auf durchdachte Weise ab.

Das geräumige Wohnzimmer besticht durch einen eleganten Erker und bodentiefe Fenster, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Der offene Blick in den gepflegten Garten sowie der fließende Übergang von innen nach außen schaffen ein Gefühl von Weite und Ruhe. Der direkte Zugang zur angrenzenden Doppelgarage mit Werkstattbereich, eigenem WC und Zugang zum Dachboden macht das Erdgeschoss besonders praktisch – ob für Hobbys, zusätzlichen Stauraum oder als Ausbaureserve.

Über die neu aufgearbeitete Treppe aus massiver Buche gelangen Sie ins Obergeschoss, wo drei weitere Schlafzimmer auf Sie warten. Auch das Badezimmer auf dieser Etage bietet viel Platz und Komfort – mit Dusche und Badewanne ist es ideal für Familien oder Gäste geeignet. Die gesamte Raumaufteilung ist durchdacht, großzügig und dabei stets wohnlich.

Dieses liebevoll modernisierte Zuhause verbindet stilvolle Ausstattung mit durchdachtem Komfort und präsentiert sich als echtes Wohnhighlight in bester Lage – perfekt für alle,

die einziehen und sich sofort wohlfühlen möchten.

**CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen möglich  
Große Modernisierung in 2021/2022, u.ä.:  
Hochwertige Vinylböden in Holzoptik  
Neues Duschbad mit ebenerdiger Dusche und großformatigen Fliesen  
Malerarbeiten im Erdgeschoss  
Aufgearbeitete Buchenholztreppe ins Obergeschoss  
Moderne Einbauküche (2021) mit:  
Markengeräten  
Quooker (kochend heißes Wasser auf Knopfdruck)  
Direktem Zugang zur Terrasse  
Großer Speisekammer  
Geräumiges Wohnzimmer mit:  
Charmantem Erker  
Bodentiefen Fenstern für optimalen Lichteinfall  
Doppelgarage mit:  
Werkstattbereich  
Eigenem WC  
Dachboden mit zusätzlichem Stauraum oder Ausbaupotenzial  
Obergeschoss mit:  
3 Schlafzimmern  
Großem Badezimmer mit Dusche und Badewanne  
Heizungsanlage von 2011  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
Gepflegter Garten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Auricher Stadtteil Schirumerfeld. Hier wohnt man angenehm zurückgezogen, aber dennoch gut angebunden – perfekt für alle, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu wollen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige mit Wunsch nach einem entspannten Zuhause.

Die Kreisstadt Aurich selbst zählt zu den beliebtesten Wohnorten Ostfrieslands. Mit ihrer charmanten Innenstadt, gemütlichen Cafés, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem aktiven Kulturleben bietet sie alles, was das Herz begehrt. Die Infrastruktur ist hervorragend: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Banken und Dienstleister befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet – einige davon sogar in Fahrrad- oder Busnähe. Die ärztliche Versorgung in Aurich ist sehr gut, ebenso wie das Freizeitangebot: Der Auricher Stadtwald, zahlreiche Rad- und Wanderwege, der Ems-Jade-Kanal sowie die Tannenhausener Badeseen laden zu Sport, Spiel und Entspannung in der Natur ein.

Verkehrstechnisch ist Schirumerfeld ebenfalls gut angebunden. Über die nahegelegene B72 erreicht man Emden, Leer oder Wittmund schnell und unkompliziert. Auch die Nordseeküste mit ihren beliebten Ausflugszielen ist in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig zur Immobilie und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Lage in Schirumerfeld vereint ländliche Ruhe mit urbanem Komfort – eine ideale Wohnumgebung für alle, die ein Zuhause mit Lebensqualität in Ostfriesland suchen.

**CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODICE OGGETTO: 25210067 - 26605 Aurich / Schirum – 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)