

Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

# Einziehen & Wohlfühlen – Ihr Wohnraum im Grünen mit Weitblick

**CODICE OGGETTO: 25335115**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 968 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

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

CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25335115                             |
| Superficie netta    | ca. 165 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2011                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 439.000 EUR                                                                       |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                        |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.06.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 73.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie bietet ein ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare. Gelegen in einer ruhigen Wohngegend, verfügt dieses im Jahr 2011 errichtete Einfamilienhaus über eine großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und ein weitläufiges Grundstück von ca. 968 m<sup>2</sup>.

Das Haus umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bieten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ebenerdige Nutzung und sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. Der gemütliche Wohnbereich ist mit einem wasserführenden Kaminofen ausgestattet, was besonders in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, da kontinuierliche Wartungen und Erneuerungen durchgeführt wurden. So wurde 2017 der Dachboden gedämmt, die Auffahrt erneuert und die Gartenanlage komplett neugestaltet. Diese Verbesserungen tragen zu einem besonders angenehmen Wohnkomfort bei.

Ein Highlight des Hauses ist die hochwertige Heizungsanlage, die jährlich gewartet wird und solarunterstützt ist. Zusätzlich ist eine Fußbodenheizung in allen Räumen vorhanden, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Für Technikliebhaber bietet die Immobilie eine Vorrichtung für eine Wallbox, um E-Fahrzeuge praktisch zu Hause laden zu können. Der Ausbau des digitalen Anschlusses ist durch die bereits vorhandene Glasfaserverbindung zukunftssicher geregelt.

Für Schutz und Privatsphäre sorgen die elektrischen Außenjalousien, die sich bequem steuern lassen. Der Außenbereich überzeugt mit einer anspruchsvollen Gartenanlage, die nach den Erneuerungen im Jahr 2017 einen gepflegten Eindruck macht und jederzeit einladend wirkt.

Das Haus verfügt über eine großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zudem weiteren Stauraum bereithält. Auch für Besucher gibt es genügend Stellplätze auf der kürzlich erneuerten Auffahrt.

Diese Immobilie bietet durch ihre durchdachte Gestaltung und gepflegte Ausstattung eine ausgezeichnete Lebensqualität. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung persönlich einen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen zu verschaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um dieses außergewöhnliche Angebot kennenzulernen und sich von den komfortablen und modernen Details überzeugen zu lassen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus näherbringen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2011
- 165m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 968m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ruhige Wohnlage
- 2017 Dachboden gedämmt
- 2017 Auffahrt erneuert
- 2017 Gartenanlage erneuert
- Ebenerdig nutzbar
- Fußbodenheizung
- Kaminofen (wasserführend)
- el. Außenjalousien
- Vorrichtung für Wallbox vorhanden
- Doppelgarage mit el. Toren
- Hochwertige Heizungsanlage (jährlich gewartet u. solarunterstützt)
- Glasfaser

**CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld**

## Tutto sulla posizione

Im idyllischen Süden der Stadt Aurich liegt Dietrichsfeld – ein ruhiger und naturnaher Ortsteil, der vor allem durch seine Weitläufigkeit, Gelassenheit und ländlichen Charme begeistert. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: die erholsame Ruhe des ostfriesischen Landes und gleichzeitig die Nähe zur lebendigen Kreisstadt Aurich mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Schul- und Freizeitmöglichkeiten.

Dietrichsfeld ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Einfamilienhäusern und einer Nachbarschaft, die von Vertrautheit und Gemeinschaftssinn lebt. Die umliegenden Wiesen, Felder und kleinen Wälder laden zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Durchatmen ein – Erholung beginnt hier direkt vor der Haustür.

Die gute Anbindung an das Auricher Zentrum sowie die Nähe zu den Nordseeorten wie Norden, Greetsiel oder Norddeich machen den Standort auch für Pendler oder Ferienimmobilien besonders attraktiv.

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – Dietrichsfeld vereint ländliche Ruhe mit alltagsnaher Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Ostfrieslands.

**CODICE OGGETTO: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25335115 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Dietrichsfeld

## 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)