

Aurich – Wallinghausen

# Ungeschliffener Rohdiamant - Vielfältig nutzbares Wohnhaus in Aurich / Wallinghausen

Número da propriedade: 25210039

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 806 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25210039	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	1997		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	149.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

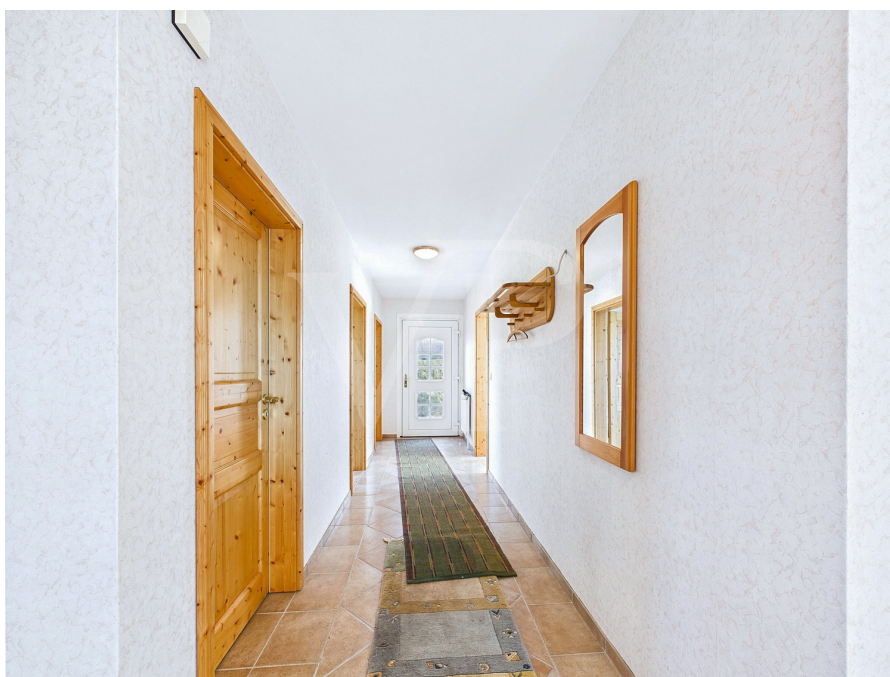
## O imóvel





Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Nutzung- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde ca. im Jahre 1997 in massiver Bauweise auf einem ca. 806 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Hier wohnen Sie in angenehmer Privatsphäre - aufgrund der gut durchdachten Grundrissgestaltung sind die Räume im Erdgeschoss darauf ausgerichtet, dass Sie einen freien Blick in den Garten haben und wenig Sichtpunkte zur Straße. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den großzügigen Eingangsbereich. Zu Ihrer Rechten finden Sie neben einem Schlafzimmer ein geräumiges und helles Wohnzimmer, welches einen freien Blick in den Garten bietet. Neben dem Wohnzimmer befindet sich die großzügig angelegte Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Den Flur hinunter wird der Grundriss im Erdgeschoss durch ein Duschbad sowie ein Gäste-WC und ein Gästezimmer abgerundet. Der Heizungsraum erweitert das Raumangebot um weitere Staufläche. Über die Echtholzterasse gelangen Sie folglich in das Dachgeschoss. Ausgehend von dem Flur finden Sie hier neben zwei Kinderzimmern, zwei Abstellräume und einen großzügigen Hobbyraum. Das Badezimmer profitiert durch ein Fenster von ausreichend Tageslicht und erhöht so den Wohnkomfort. Hier besteht die Besonderheit darin, dass Sie dieses vollständig nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren Vorstellungen einrichten und ausbauen können. Die Räume hier benötigen noch einen finalen Schliff - von den Bodenbelägen über die Tapeten bis hin zu den Sanitäranlagen können Sie sich hier verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind verbaut und vorbereitet. Insgesamt ist die Immobilie so angelegt, dass Erd- und Dachgeschoss jeweils als eine separate Wohneinheit genutzt werden könnten. Im Erdgeschoss ließen sich dazu problemlos entsprechende Wohnungszugänge errichten. Zugleich könnte im Obergeschoss auch eine separate Heizung verbaut werden, sodass auch diese Versorgung jeweils über die entsprechende Wohneinheit selbst erfolgen kann. Im Außenbereich der Immobilie bietet ein Carport einen geschützten PKW-Stellplatz. Hinter dem Carport befindet sich eine kleine Gartenhütte, in welcher notwendige Gartengeräte untergebracht werden können. Die gesamte Immobilie ist mit Außenjalousien versehen. Neben dem Inneren der Immobilie lässt auch das Grundstück Raum für Ihre Entfaltung - so können Sie sich auch den Außenbereich entsprechend Ihren Vorstellungen gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch helle und großzügig geschnittene Räume. Zögern Sie nicht - diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Ob Mehrgenerationen-Wohnen oder für eine Familie - hier stehen Ihnen einige Optionen frei!



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Detalhes do equipamento

- Ruhige Lage
- Ebenerdig bewohnbar
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Außenjalousien
- Heizungstherme von 2023
- Separater Heizungsraum im Dachgeschoss
- Dachgeschoss individuell gestaltbar - noch im Rohbau
- Helle Räume
- Carport
- Gartenhütte
- Pflegeleichtes Eigentumsgrundstück

Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Tudo sobre a localização

Der Auricher Stadtteil Wallinghausen vereint Wohnqualität und eine schnelle Verbindung zur Stadt. Hier finden Sie neben familienfreundlichen Wohngebieten auch direkte Anbindung an die Natur. So profitieren Sie hier von einem komfortablen und dennoch zentralen Wohnumfeld. Diese Immobilie liegt genau im Ortskern dieser bevorzugten Wohngegend Wallinghausen, nur wenige Minuten von Wäldern entfernt und trotzdem zentral. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Auricher Innenstadt sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich in der näheren Umgebung und ist sogar fußläufig bequem zu erreichen. Darüber hinaus liegen auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Ärzte oder das Auricher Krankenhaus in der Nähe. Auch zur Nordseeküste ist es nicht weit, nach etwa 30 Autominuten erreichen Sie die Nordsee im Norder Stadtteil Norddeich. Die Stadt Norden überzeugt nicht nur durch die historische Innenstadt, sondern bietet Ihnen durch einen eigenen Fähranleger auch die Möglichkeit, zu den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen. Weitere Städte wie Emden, Leer oder Wittmund liegen ebenfalls in der Nähe.

Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 149.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Número da propriedade: 25210039 - 26605 Aurich – Wallinghausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)