

Aurich / Haxtum

# Zweifamilienhaus mit Baugrundstück in begehrter Lage von Aurich

Objektnummer: 24210029



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.051 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

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

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210029
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	185.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



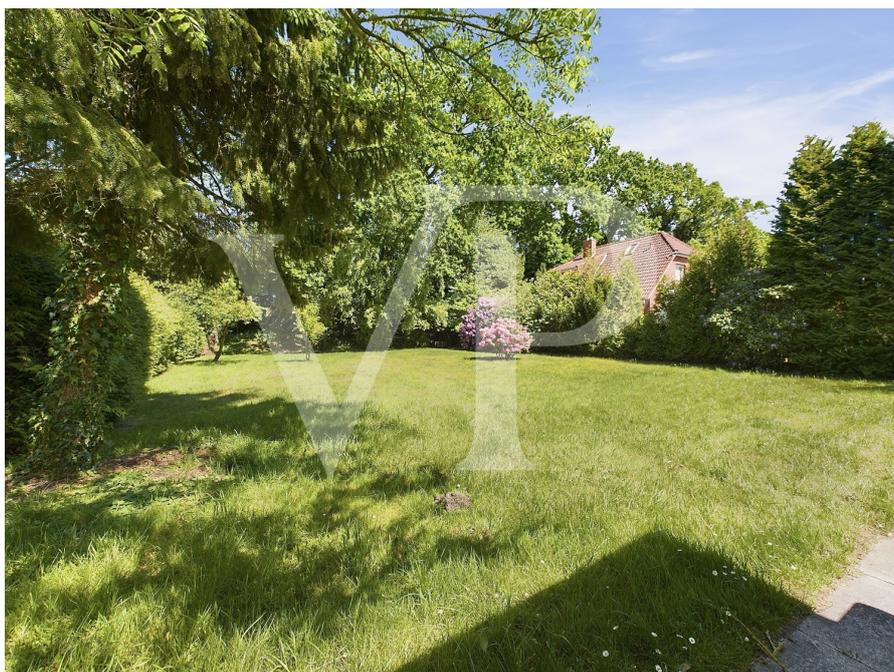
Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1957 erbaut und befindet sich in einer zentralen Lage, ideal für Familien und Paare. Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, die viel Privatsphäre für die Bewohner bieten. Das Grundstück umfasst einen großzügigen Garten, der viel Platz zum Entspannen und Spielen im Freien bietet. Zusätzlich gibt es eine Garage und PKW-Stellplätze, was für genügend Parkmöglichkeiten sorgt. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum. Die zwei Wohneinheiten sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für eine Familie. Jede Einheit verfügt über mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein geräumiges Wohnzimmer. Dadurch eignet sich das Haus ideal für eine große Familie, die gerne zusammenleben, aber dennoch ihre Privatsphäre haben möchte. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an Geschäfte des täglichen Bedarfs. In der Umgebung befinden sich auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze, was das Haus ideal für Familien mit Kindern macht. Insgesamt handelt es sich bei diesem zweifamilienhaus um eine ideale Immobilie für eine Familie, die viel Platz und Komfort in zentraler Lage sucht. Der große Garten, die Garage und die funktionalen Wohneinheiten machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Haus überzeugen.

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Ausstattung und Details

- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Großer Garten
- Baugrundstück
- Garage
- Keller
- Zentrale Lage
- Gastherme
- PKW-Stellplätze

Renovierungen/Sanierungen:

- Elektrik Obergeschoss 2013
- Bodenbeläge Obergeschoss 2013
- Bodenbeläge Erdgeschoss 2009
- Badezimmer EG/OG 2009
- Heizung 2009
- Dacherneuerung 1996
- Fenster 1984

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Alles zum Standort

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich im Auricher Stadtteil Haxtum. Die besondere Nähe zur Innenstadt bietet Ihnen alle Vorzüge des Stadtlebens, dennoch können Sie in näherer Umgebung die Ruhe der Natur genießen. Beispielsweise liegt die traumhafte Fahrradroute entlang des Ems-Jade-Kanals direkt an der Siedlung an. Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen. Somit ist auch für die kleinsten ein nahtloser Bildungsweg ermöglicht in direkter Umgebung. Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung. Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie zu der wunderschönen Küstenregionen mit all den ostfriesischen Inseln, welche von vielen Urlaubern deutschlandweit als Sehnsuchtsort betrachtet werden. Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Objektnummer: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 185.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24210029 - 26605 Aurich / Haxtum

## 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)