

Aurich – Aurich

# Neuwertiger Bungalow in idyllischer Natur – Hochwertiges Wohnen im Grünen

CODICE OGGETTO: 24210035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.860 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – 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: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24210035
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.12.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2020 vereint moderne und helle Wohnkunst mit einem 1.860,00 großen Grundstück inmitten grüner Idylle mit einem einzigartigen Ausblick über Kilometer lange Felder. Ihre Traumimmobilie erreichen sie über eine breit gepflasterte Auffahrt. Hier werden Sie von Ihrer Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor begrüßt. Die Liebe zum Detail macht sich direkt im großzügigen, hellen Eingangsbereich bemerkbar. Der moderne und zugleich charmante Wohncharakter wird durch die groß geschnittenen Räume noch mal hervorgehoben. Durch viele bodentiefen Fenster, wird Ihr neues Eigenheim mit Licht durchflutet. Das Objekt bietet eine hochwertige und gehobene Ausstattung. Neben der Fußbodenheizung, die größtenteils im Haus für wohlige Wärme sorgt, finden sich besondere Details wie elektrische Jalousien, eigene Hauskläranlage und eine hochwertige Einbauküche, wieder. Im offenen, hellen Wohnbereich unterstreicht der schöne Kamin den wohnlichen Charakter. Hier finden Sie Entspannung nach einem anstrengenden Tag. Ebenfalls gelangt man von dem offenen Wohn,- Essbereich auf die angelegte Terrasse, von welcher der wohlwollende Garten zu erreichen ist. Hier kann man über Kilometer lange Felder, Rehe und Hasen beobachten. Der obere Bereich erschließt weitere Potentiale und dient als tolle Ausbaureserve. Genügend Fensterflächen bringen genügend Licht hinein. Überzeugen Sie sich in unserem 360 Grad Rundgang und erleben Sie visuell die Vorzüge dieser tollen Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen  
Doppelgarage  
Gäste WC  
Fußbodenheizung  
Elektrische Jalousien  
Kamin  
Hochwertige Einbauküche  
Terrasse  
Hauskläranlage  
Begehbare Dusche  
Großes Grundstück  
Großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss  
Hauswirtschaftsraum  
Lightspots

**CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause liegt im kleinen Ort Brockzettel nur wenige Minuten von Aurich entfernt. Die Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem Auto. Aurich bietet Ihnen eine große Auswahl an verschiedensten Supermärkten für Ihren Wocheneinkauf. Und an schönen Tagen lädt die Einkaufspassage mit vielen alten Gebäuden zu einem gemütlichen Spaziergang ein. Auch mehrere Schulen und Kindergärten sind nicht weit von Ihrem Zuhause entfernt. Ebenfalls hier zu finden sind ein großes Krankenhaus sowie mehrere Ärzte und Apotheken. Besonders attraktiv ist hier die Nähe zur Nordseeküste und den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist, welche Sie über den Fähranleger der Nachbarstadt Norden erreichen. Hier entspannen Sie am Wochenende an einem der schönen Sandstrände. Der Bungalow garantiert Ihnen ein gemütliches Eigenheim in ruhiger Lage mit einer idyllischen Aussicht.

**CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**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)