

Aurich / Tannenhausen

ZFH nahe des Badesees in Aurich - Tannenhausen

Objektnummer: 23361042



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m²

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

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

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23361042
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	255.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	17.05.2032
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	245.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses solide Zweifamilienhaus, welches im Jahr 1972 gebaut wurde, überzeugt auf einer Wohnfläche von 200 m² mit einer vielfältigen Grundrissgestaltung. Aktuell sind die beiden Wohneinheiten aktuell fest vermietet, für die Wohnung im Erdgeschoss wurde ein Mietvertrag auf Lebenszeit abgeschlossen. Sie betreten die Immobilie durch einen der beiden separaten Eingänge und gelangen entweder in die untere oder obere Wohnung. Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst den Windfang, welcher den Eingang der Erdgeschosswohnung bildet. Im Erdgeschoss gelangen durch den zentralen Flur in alle Räume, geradeaus liegt das geräumige Wohnzimmer mit großen Fenstern zum Wintergarten. Vom Flur aus haben Sie direkten Zugang zur Stube und der angenehm geschnittenen Wohnküche, welche durch einen direkten Zugang zu der Terrasse und in den Garten überzeugt. Vom Flur ausgehend erreichen Sie folglich eine wohnliche Stube, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, welches durch ein Fenster ausreichend Tageslicht erhält. Zusätzlich steht Ihnen im Erdgeschoss ein Gästezimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung. Durch den zweiten Eingang gelangen Sie von außen in das Dachgeschoss und somit zu der zweiten Wohneinheit. Im Dachgeschoss erreichen Sie die zweite Wohneinheit, welche Platz für eine Familie bietet. Hier werden Sie zunächst von der Diele empfangen. Diese leitet Sie zu Ihrer Linken in ein Kinderzimmer, sowie ein Arbeitszimmer. Der angrenzende Flur führt Sie zu der Küche mit einem Durchgang zum Esszimmer, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer. Das Highlight des Wohnzimmers ist der Zugang zu einem geräumigen Balkon, auf welchem Sie entspannte Abende mit Ihren Liebsten verbringen können. Der Grundriss wird hier durch ein Vollbad, einen Waschraum und ein separates Gäste-WC abgerundet. Der hintere Teil der Einheit im Dachgeschoss wurde nachträglich im Jahr 1997 ausgebaut und erstreckt sich über eine Doppelgarage. Im Außenbereich der Immobilie befindet sich die Doppelgarage, welche zusätzlich über zwei weitere, separate Abstellräume verfügt. Der Hof wurde im Jahre 2002 um einen Carport ergänzt und bietet ausreichend Platz für weitere PKW. Abgerundet wird das ganze Objekt durch den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten.

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Ausstattung und Details

- Ebenerdig bewohnbar
- Zwei Wohneinheiten
- Separate Eingänge
- Terrasse
- Balkon
- Wintergarten
- Gartenhaus
- Zwei Wohnküchen
- Gäste- Wc's
- Doppelgarage mit zusätzlichen Abstellräumen
- Carport
- Kellerräume

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Tannenhausen. Das beliebte Freizeit- und Erholungsgebiet am Tannenhausener Badensee mit seinem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot ist in wenigen Minuten zu erreichen. Hier können Sie an warmen Sommertage in aller Ruhe entspannen oder mit Freunden Ihre Freizeit verbringen. Sowohl hier als auch im Stadtzentrum von Aurich finden Sie verschiedene Fachärzte. Das nächste Krankenhaus finden Sie ebenfalls unweit vom Zentrum entfernt. Die Auricher Innenstadt überzeugt durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und einladenden Restaurants und Cafés. Die ostfriesischen Küsten- und Sielorte wie unter anderem die Stadt Norden, das historische Fischerdorf Greetsiel oder Bensersiel sind über die Landstraßen problemlos mit dem Auto zu erreichen. Profitieren Sie hier nicht nur von der Nähe zur Nordsee sondern auch von einem hohen Lebensstandard.

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 245.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 23361042 - 26607 Aurich / Tannenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com