

# Exposé

## Bungalow in Aurich

### NEUBAU PROVISIONSFREI Modernes Barrierefreies Bungalow EFH



Objekt-Nr. OM-324580

#### Bungalow

Verkauf: **399.995 €**

Ansprechpartner:  
Schmidt

Flachsmeerweg  
26605 Aurich  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	630,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Bungalow im Kern von Aurich (Wallinghausen) wurde im Jahr 2024 fertig gestellt und sucht neue Besitzer für den Erstbezug. Das Bungalow besticht durch seine moderne Optik, die exzellente Lage, eine Garage mit elektrischem Tor und die Barrierefreiheit. Die Türen sind extra breit (1 Meter) gewählt um beschwerdelosen Zugang in alle Räume zu ermöglichen. Das Bungalow ist für einen Kaminofen vorbereitet und bietet ebenso eine Vorbereitung für eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe, aktuell Gasheizung. Die verwendeten Materialien sind alle samt hochwertig gewählt. Ein großer Garten mit Terasse lädt zum Verweilen für gemütliche Sommerabende ein. Das Objekt eignet sich idealerweise für Paare, Familien und Senioren.

Das Haus verfügt über eine großzügige Raumaufteilung die sich wie folgt darstellt:

- 43qm Wohn- und Essbereich
- 20qm Schlafzimmer
- 19qm 2. Schlafzimmer (Kinderzimmer o.Ä.)
- 15qm Diele mit angrenzendem 5qm Flur
- 7qm Bad mit begehbare Dusche
- 5qm Gäste-WC (optional: Dusche)
- 26qm Garage (Fußbodenheizung) mit Hintereingang inkl. WC und Vorbereitung für Waschbecken
- 9,5qm Hauswirtschaftsraum
- Großer Spitzboden für Ablagemöglichkeiten

## Ausstattung

- ebenerdige Nutzung
- barrierefreies Wohnen
- Altengerecht
- Garage
- Terasse
- Gastherme
- Fußbodenheizung
- kleine Ausbaureserve DG

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Erstkontakt erfolgt bitte per Nachricht, danach ist ein telefonischer Austausch und Besichtigung natürlich problemlos möglich. Das Objekt ist zu sofort zu verkaufen und ebenso sofort einzugsbereit.

Bitte nur ernsthafte Anfragen, von Maklerangeboten bitte ich abzusehen.

Freundliche Grüße aus dem schönen Ostfriesland!

## Lage

Die Lage dieses traumhaften Bungalows befindet sich im Kern von Wallinghausen (Aurich). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt nur ca. 3KM. Ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. problemlos fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Objekt befindet sich in einer verkehrsruhigen 30er Zone.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



