

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aurich

### **DOPPELHAUSHÄLFTE PROVISIONSFREI Modernes EFH mit Garten 2022**



Objekt-Nr. **OM-327916**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **393.995 €**

Ansprechpartner:  
Horn

Flachsmeerweg  
26605 Aurich  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Hälfte eines Zwillingshauses im Kern von Aurich (Wallinghausen) wurde im Jahr 2022 fertig gestellt und sucht neue Besitzer.

Das Zwillingshaus besticht durch seine moderne Optik, die exzellente Lage, einem großen Garten, mit Geräteschuppen und Carport.

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 und Familien auf Grund der beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss.

Das Gebäude ist bis zum 31.01.2025 vermietet und danach dementsprechend sofort zu bewohnen.

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

Erdgeschoss:

- 43qm Wohn- und Essbereich
- 10qm Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
- 10qm Diele
- 4,5qm WC mit Dusche
- 8qm Geräteschuppen
- Carport

Dachgeschoss:

- 16,6qm Schlafzimmer Eltern
- 14,5qm 1. Schlafzimmer Kind
- 12,7qm 2. Schlafzimmer Kind
- 9qm WC mit Badewanne und Dusche
- 5qm Flur

## Ausstattung

- große Wohnfläche
- großes Grundstück
- Garten
- Carport
- Terasse
- Gastherme
- Fußbodenheizung
- Geräteschuppen
- Parkplätze

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Die Lage dieses traumhaften Zwillingshauses 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Terasse mit Garten

# Exposé - Galerie



Flur EG



Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Dusche EG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Badewanne



Bad DG

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer DG



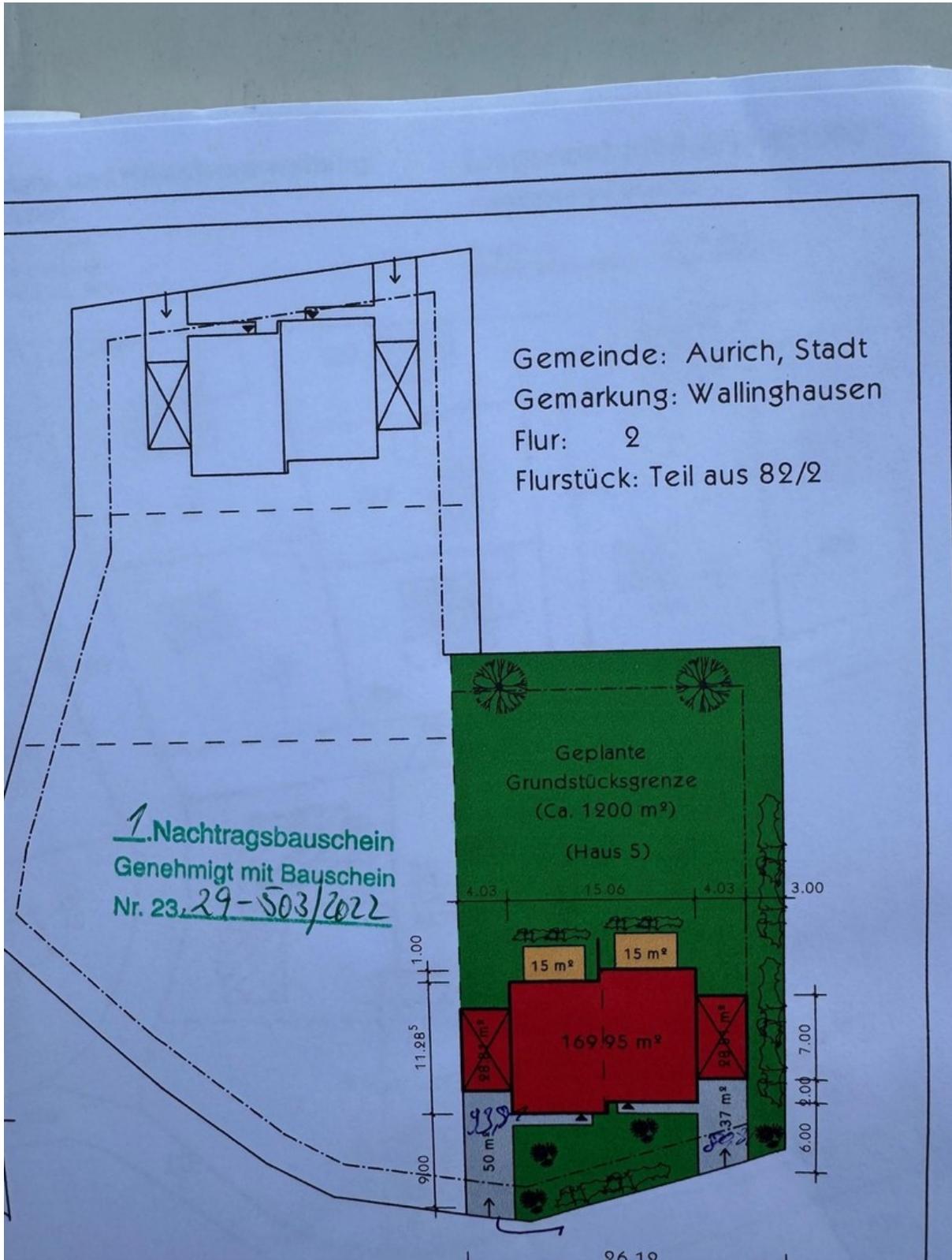
2. Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Flur DG

# Exposé - Grundrisse

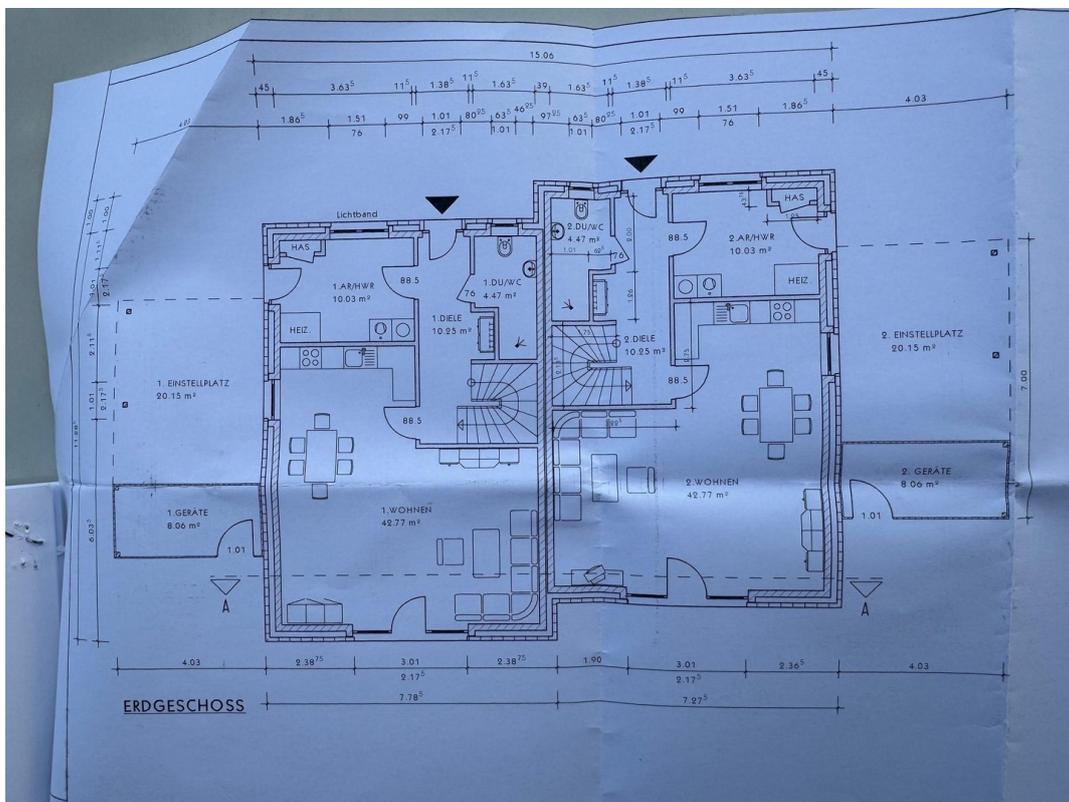


Flurstück

# Exposé - Grundrisse

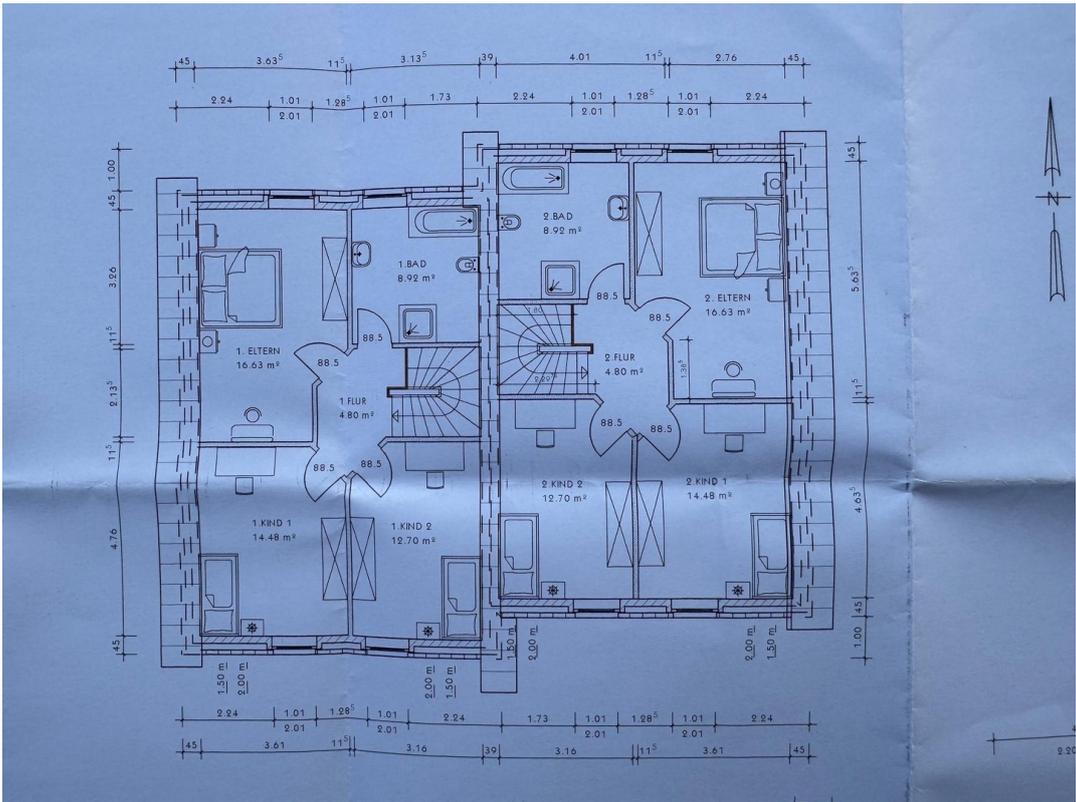


Außenansicht



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG