



## Halbes Haus – Ganzes Glück

**26605 Aurich**  
**Objekt ID: 18/K027 (1/345)**

**Kaufpreis:** 197000 EUR  
**Courtage:** 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. EUR

<b>Wohnfläche</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	352 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3
<b>Zentralheizung</b>	vorhanden
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Garage</b>	
<b>Baujahr</b>	2000
<b>Zustand</b>	Modernisiert

Im sehr beliebten Auricher Ortsteil Wallinghausen, ruhig und dennoch zentral, befindet sich diese junge Doppelhaushälfte (Baujahr 2000). Die Ausrichtung auf dem Grundstück, die gelungene Raumaufteilung der 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Modernisierung im Jahre 2015 überzeugen. Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit angrenzender Terrasse bildet das Herzstück dieser Immobilie. Die helle Küche bietet Platz für die ganze Familie. Optimiert wird die Haushälfte durch den, zwischen Seiteneingang und Küche liegenden, Hauswirtschaftsraum. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Aus der Diele führt eine massive Holzterrasse ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer und das Bad (mit Dusche und Wanne) zur Verfügung. Ein drittes Zimmer wird zurzeit als offenes Büro genutzt, kann aber auch in ein Schlafzimmer umgewandelt werden. Ausreichend Stauraum bietet Ihnen der geräumige Dachboden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 352 m<sup>2</sup> und ist gartenseitig optimal nach Süden ausgerichtet. Die Zuwegung und der Terrassenbereich sind gepflastert. Der Garten ist mit der Rasenfläche und der großen Hecke pflegeleicht angelegt. Neben der Haushälfte befindet sich ein Carport mit geräumigem Geräteraum.

### Ausstattung

Die wesentlichen Details nochmal im Überblick: - Baujahr 2000 - 2015 fast komplett modernisiert - 07/2018 Austausch der Heizungsanlage - Fußbodenheizung in Küche, Flur und Badezimmer - Vollbad mit Dusche und Badewanne - modernisiertes Gäste-WC - moderne, weiße Innentüren - maßgefertigte Plissees (Küche & Arbeitsbereich) - Außenrollläden an allen Fenstern - Dachboden für weiteren Stauraum - Carport mit Schuppen - pflegeleichter Garten

## Halbes Haus – Ganzes Glück

### Sonstiges

Informationen zum Energieausweis: - Welche Art von Energieausweis: Energieverbrauchsausweis - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr des Gebäudes: 2000 - Energieeffizienzklasse: C - Wert des Energiebedarfs: 97,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### Lage

Die zentrale Lage der Doppelhaushälfte spricht einfach für sich. Im Umkreis von 500m erreichen Sie die Grundschule, den Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sowie andere Geschäfte des täglichen Bedarfs.



### Ihr Ansprechpartner

#### **Roolf Hagen**

Telefon: 04941/ 36 49

Mobil: +49 171 2833890

info@immobilien-hagen.de

Kreuzstraße 19

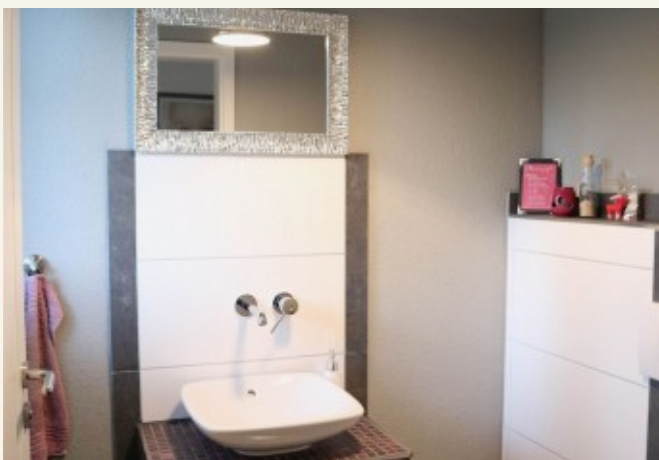
26603 Aurich



Immobilienkontor  
**Roof Hagen**

IHR KONTAKT ZU UNS:  
**04941/36 49**  
RUFEN SIE UNS EINFACH AN.

## Halbes Haus - Ganzes Glück



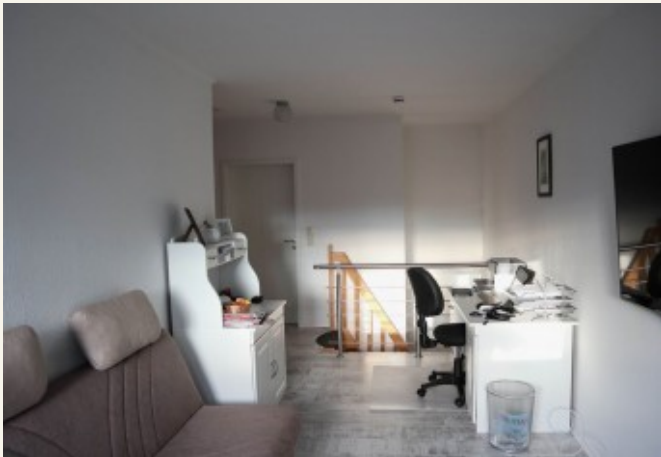
ODER BESUCHEN SIE UNS AUF UNSERER NEUEN  
INTERNETSEITE: [WWW.IMMOBILIEN-HAGEN.DE](http://WWW.IMMOBILIEN-HAGEN.DE)



Immobilienkontor  
**Roof Hagen**

IHR KONTAKT ZU UNS:  
**04941/36 49**  
RUFEN SIE UNS EINFACH AN.

## Halbes Haus – Ganzes Glück



ODER BESUCHEN SIE UNS AUF UNSERER NEUEN  
INTERNETSEITE: **WWW.IMMOBILIEN-HAGEN.DE**