Aurich

# Aurich: MFH mit 4WE in zentraler Lage / Faktor 13,69

***Objektnummer: 2433528C***

**KAUFPREIS:** **419.000 EUR** • **WOHNFLÄCHE:** **ca. 327 m²**

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**


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

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2433528C |
| Wohnfläche | ca. 327 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Baujahr | 1922 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 419.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 327 m² |

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 140.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.06.2024 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1922 |

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Ein erster Eindruck

Das 2-geschossige Mehrfamilienhaus bietet mit einer Gesamtwohnfläche von 327 m² und vier gut geschnittenen Wohneinheiten eine solide Kapitalanlage in Aurich. Die Immobilie aus dem Jahr 1922 befindet sich in gepflegtem Zustand. Die zentrale Lage gewährleistet eine hohe Attraktivität für Mieter durch kurze Wege zu Geschäften, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Immobilie ist Unterkellert und pro Wohneinheit mit einer eigenen Gasbrennwerttherme ausgestattet, Elektrik und Verrohrungen sind auf aktuellem Stand. Die Erdgeschosswohnung links wurde saniert. Die Grünfläche auf der Rückseite des Gebäudes bietet eine überdachte Sitzecke und vier Parkplätze auf dem Grundstück. Da kein Denkmalschutz besteht, sind zukünftige Modernisierungen einfach umsetzbar. Wohneinheiten im Überblick: •Whg. 1: ca. 80 m², vermietet für 700 € •Whg. 2: ca. 79 m², vermietet für 550 € •Whg. 3: ca. 80 m², vermietet für 650 € •Whg. 4: ca. 88 m², vermietet für 650 € IST: Die monatlichen Mieteinnahmen betragen 2.550 €, was einer Jahres-Nettokaltmiete von 30.600 € entspricht. Bei einer Gesamtwohnfläche von 327 m² ergibt sich eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 7,80 €/m². Der Verkaufspreis von 419.000 € entspricht einem Faktor von 13,69. SOLL (Potential): Eine Mietanpassung auf 8,50 €/m² könnte die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen auf 2.780 € und die Jahres-Nettokaltmiete auf 33.360 € erhöhen, was den Faktor auf 12,6 senken würde. Dieses Potenzial zeigt die Möglichkeit zur Ertragsoptimierung und macht die Immobilie zu einer attraktiven Investition. Ein aktueller Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die Mietverträge liegen zur Prüfung vor.

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- NKM 30.600 € / Jahr
- Vollvermietung
- Vier Wohunungen mit jeweils ca. 80m²
- ca. 327m² Wohnfläche
- Baujahr 1922
- Kein Denkmalschutz
- Vier Parkplätze
- Unterkellert
- Zentrale Innenstadtlage
- Grünfläche mit überdachter Sitzecke für Gemeinschaft
- Elektrik und Verrohrungen auf atuellem Stand
- Jeweils Gasbrennwerttherme pro Wohneinheit
- Wohnung EG links saniert
- Asset-Deal

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Alles zum Standort

Aurich, die Kreisstadt des Landkreises Aurich in Niedersachsen, präsentiert sich als attraktiver Standort für Investoren. Mit einer Fläche von 197,29 km² und einer Einwohnerzahl von 43.375 (Stand: 12/2023) bietet die Stadt eine Bevölkerungsdichte von 219 Einwohnern pro km². Wirtschaftliche Struktur: Die Stadt hat sich von einer traditionellen Beamtenstadt zu einem dynamischen Wirtschaftsstandort entwickelt. Der Dienstleistungssektor trägt etwa 40 % zur Bruttowertschöpfung bei, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe mit 35 %. Handel und Landwirtschaft ergänzen das wirtschaftliche Profil mit 15 % bzw. 10 %. Industrie und Unternehmen: Aurich beherbergt bedeutende Unternehmen wie Enercon, einen der führenden Hersteller von Windenergieanlagen, und WIMA, einen Weltmarktführer im Bereich Folienkondensatoren. Diese Unternehmen unterstreichen die technologische Kompetenz und Innovationskraft des Standorts. Infrastruktur: Aurich verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung an Überlandbuslinien in umliegende Städte wie Emden, Norden, Leer und Wilhelmshaven. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse, Kleinbusse und Ruftaxis sichergestellt. Als Teil der Europäischen Union ist die Wirtschaftsregion Aurich förderfähig. Unternehmensinvestitionen, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind, können unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse erhalten.

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2024. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**Objektnummer: 2433528C - 26603 Aurich**

# 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