

Aurich

## Flexible residential and commercial building with three units in Aurich

*Property ID: 25361025c*



**PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25361025c - 26603 Aurich**

## At a glance

Property ID	25361025c	Purchase Price	670.000 EUR
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Year of construction	1982	Construction method	Solid
Type of parking	6 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 480 m <sup>2</sup>

Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## Energy Data

Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

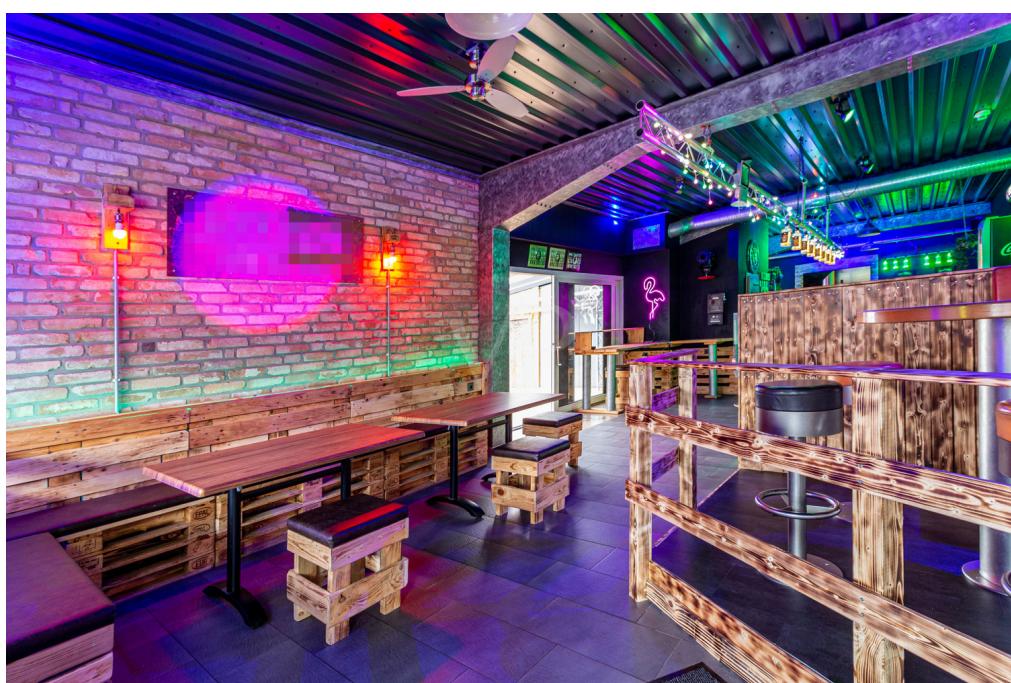
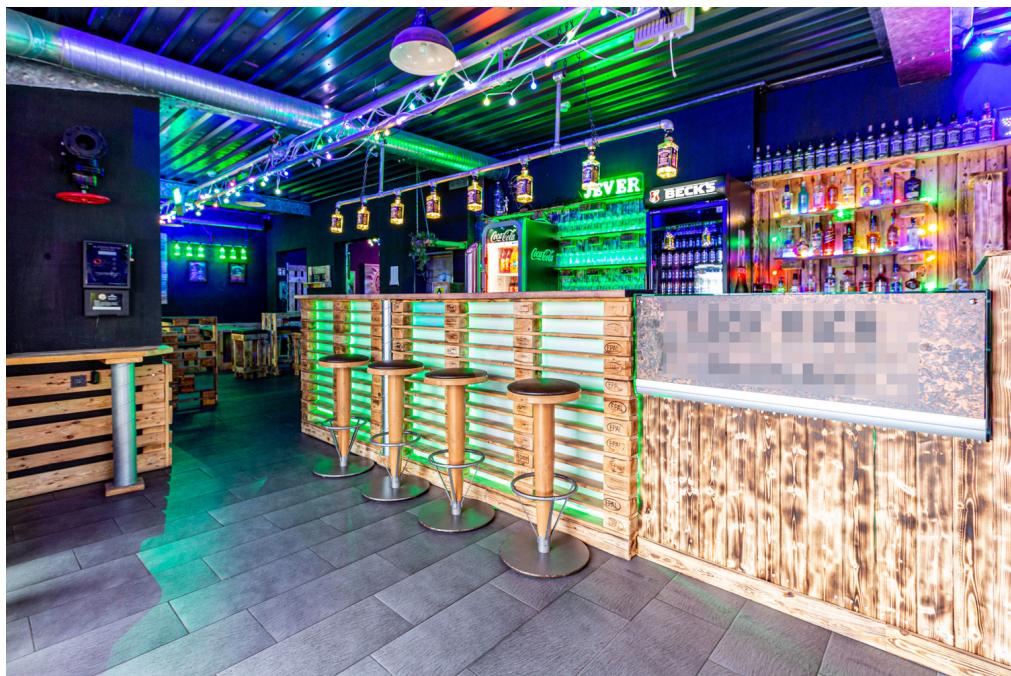
Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



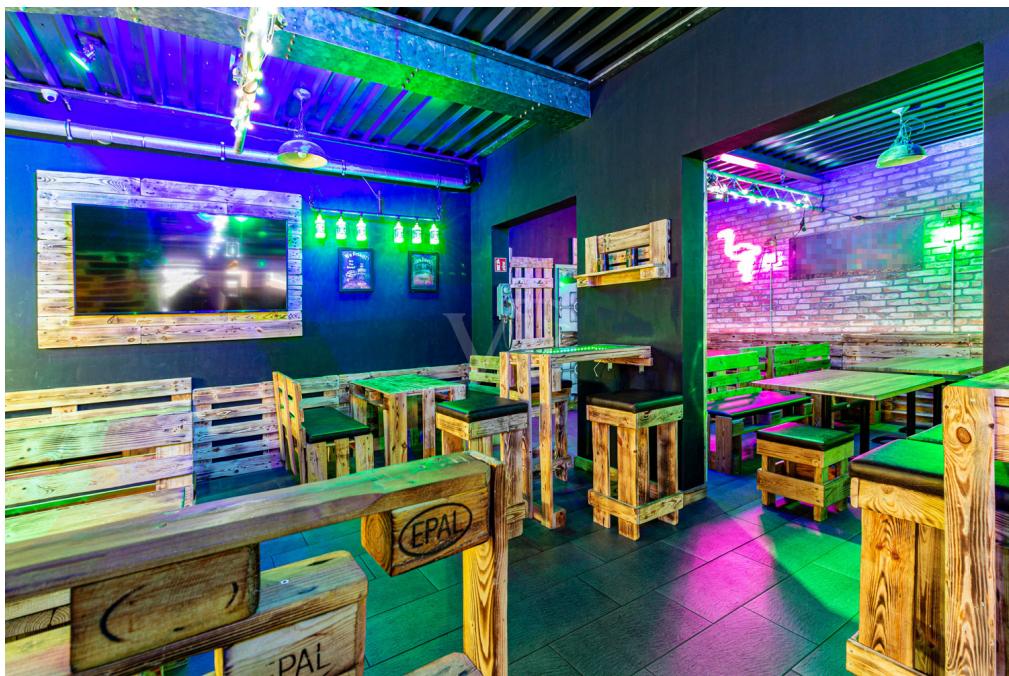
Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



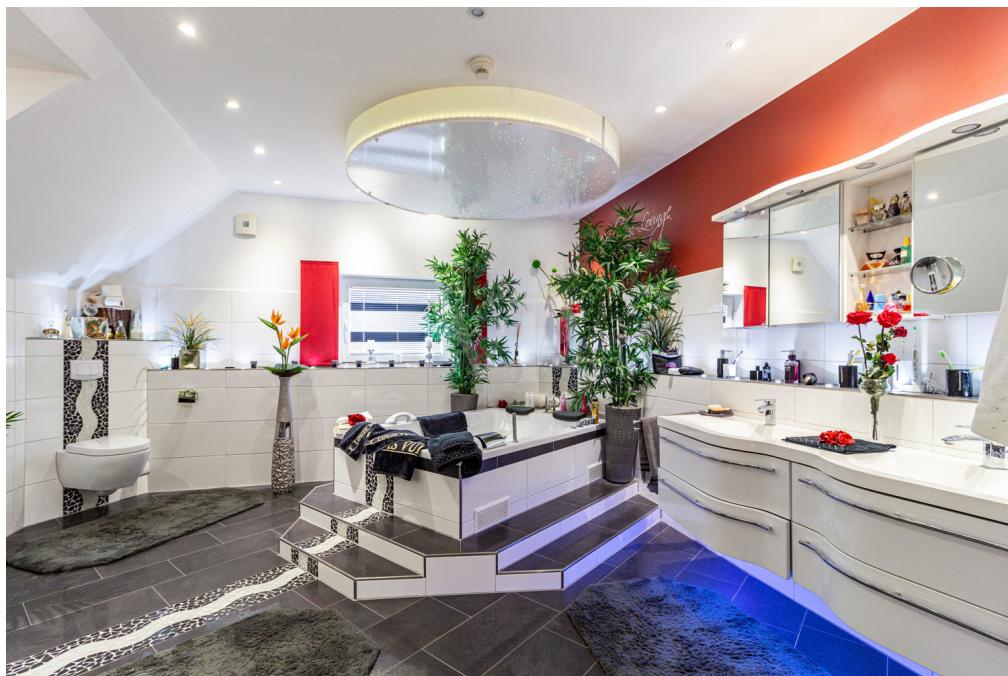
Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



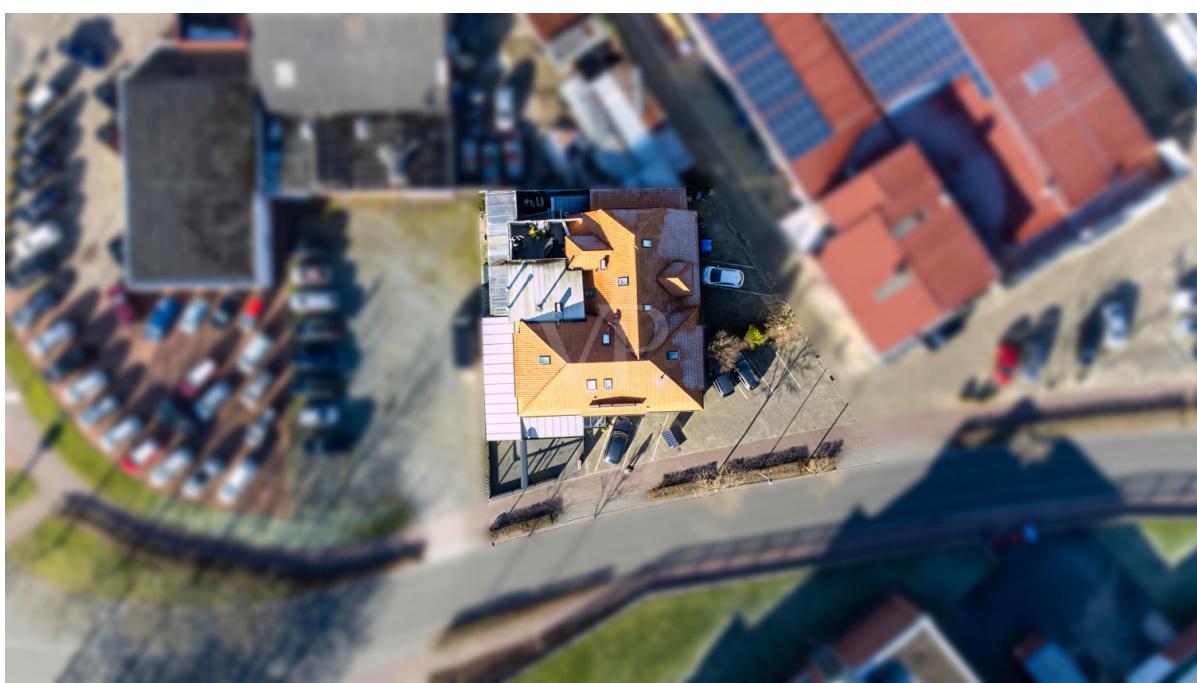
Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## The property



**Property ID: 25361025c - 26603 Aurich**

## A first impression

This commercial property is centrally located in Aurich and combines residential and commercial space in a versatile building. Originally constructed in 1982, the building has undergone several modernizations and expansions, making it an attractive investment with long-term appreciation potential. The property comprises a mixed-use building with approximately 60% residential and 40% commercial space. The ground floor houses two well-frequented businesses: an established ice cream parlor, a popular local meeting place, and a long-standing craft shop with a loyal customer base. Both units are leased on a long-term basis, generating stable rental income. The upper floor features a spacious apartment with a large spa-like bathroom and a roof terrace, totaling approximately 200 square meters of living space. It can be used by the owner or rented out, is available at short notice, and offers flexible usage options. The building was originally constructed as a flat-roofed warehouse and converted into retail space in 1993. The building was extended in 1998 to include a residential unit. It features a mansard roof, which lends the building an attractive architectural style. Two modern condensing boilers were installed – one in 2021 for the residential unit and one in 2010 for the commercial units. The building sits on a plot of approximately 800 m<sup>2</sup> and is not divided according to the German Condominium Act (WEG) or other division regulations, offering long-term flexibility in use and management. Current rental income for the ice cream parlor and craft shop is approximately €29,844 per year (including utilities, excluding electricity). The residential unit is currently occupied by the owner but can be rented out at short notice. The property also includes six parking spaces. Additional parking is available in the immediate vicinity. The property is situated in a well-frequented area of Aurich, on a well-connected and established commercial street. Its high visibility and foot traffic, as well as its immediate proximity to local amenities, retail shops, and major roads, make this location particularly attractive. The energy performance certificate is currently being prepared. Further information is available upon request.

Property ID: 25361025c - 26603 Aurich

## Details of amenities

- Baujahr ca. 1982, mehrfach modernisiert und erweitert
- Verhältnis Wohn-/Gewerbefläche: ca. 60 % Wohnen, 40 % Gewerbe
- Zwei gut etablierte Geschäftseinheiten, jeweils ca. 140 m<sup>2</sup>
- Eisdiele mit Stammkundschaft
- Traditionreiches Handarbeitsgeschäft
- Großzügige Wohneinheit im Obergeschoss, ca. 200 m<sup>2</sup>
- Kurzfristig nutzbar oder vermietbar
- Sechs Parkplätze direkt am Gebäude, zusätzliche Stellplätze in der Nähe
- Grundstücksgröße ca. 800 m<sup>2</sup>
- Zwei Brennwertthermen: 2021 für die Wohneinheit, 2010 für die Gewerbeeinheiten
- Hochfrequentierte Innenstadtlage mit hoher Sichtbarkeit
- Verkehrsanbindung nach Emden, Leer, Norden und den Sielorten
- Langfristig vermietete Gewerbeeinheiten mit stabilen Mieteinnahmen

**Property ID: 25361025c - 26603 Aurich**

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich im Innenstadtkern von Aurich, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Städte in Ostfriesland, Niedersachsen. Aurich ist die zweitgrößte Stadt der Region und fungiert als bedeutendes Verwaltungs- und Handelszentrum. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Emden, Leer, Norden sowie die beliebten Sielorte an der Nordseeküste.

Durch die Nähe zum Marktplatz profitieren Mieter und Besucher von einer lebendigen Umgebung mit regelmäßigem Wochenmarkt, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben sowie einer optimalen Versorgung für den täglichen Bedarf. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten und diverse Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich unterstreicht.

Ein besonderes Highlight der Region ist das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, das nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Das Wattenmeer ist eines der bedeutendsten Ökosysteme Europas und zieht jedes Jahr zahlreiche Touristen, Naturfreunde und Erholungssuchende an. Die Nähe zur Küste macht Aurich nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Nordsee.

**Property ID: 25361025c - 26603 Aurich**

## Other information

**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.

**Property ID: 25361025c - 26603 Aurich**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)