

Aurich / Schirum – Aurich

# Modern living meets smart commercial space – 791 m<sup>2</sup> with exclusive private apartment & 64 kW PV system

Property ID: 25210078



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

PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 3.334 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

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

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 25210078                                            |
| Living Space         | ca. 268,16 m <sup>2</sup>                           |
| Roof Type            | Pitched roof                                        |
| Rooms                | 15                                                  |
| Bedrooms             | 5                                                   |
| Bathrooms            | 3                                                   |
| Year of construction | 2013                                                |
| Type of parking      | 4 x Car port, 7 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.300.000 EUR                                                            |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Total Space                   | ca. 791 m <sup>2</sup>                                                   |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                     |
| Condition of property         | Like new                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                    |
| Usable Space                  | ca. 593 m <sup>2</sup>                                                   |
| Commercial space              | ca. 512.53 m <sup>2</sup>                                                |
| Rentable space                | ca. 593 m <sup>2</sup>                                                   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 61.70 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 06.03.2035         | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2013                           |

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## The property



Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## A first impression

This exceptional property in the Schirum II industrial park in Aurich combines modern commercial space with exclusive living comfort – a perfect symbiosis for entrepreneurs who want to realize their visions while enjoying the highest quality of life. A modern commercial building was constructed in 2013 on a generous plot of approximately 3,334 m<sup>2</sup> and further expanded in 2015. The ground floor offers around 236.53 m<sup>2</sup> of versatile space, while the upper floor provides an additional 276 m<sup>2</sup> of reserve space, ideal for storage or future expansion. Thanks to an integrated lifting platform, ample storage space in the shed roof, and a spacious garage, logistical and technical requirements are also perfectly met. The property impresses not only with its functionality but also with its prestigious features. Modern office and commercial spaces with underfloor heating in all units, a sophisticated security system including external cameras, and a gas/pellet heating system underscore the high standard. A large carport and numerous parking spaces for employees, customers, and owners ensure perfect conditions for everyday business operations. The private living area elevates this property to a truly exceptional level: Approximately 268.16 m<sup>2</sup> of living space awaits you with exclusive features including a high-quality fitted kitchen, an open-plan layout, and modern design accents. In total, the property boasts four high-quality fitted kitchens and an additional kitchenette – ideal for flexible use as residential units, offices, or commercial spaces. The meticulously landscaped garden with a swimming pond, garden house, and relaxation areas invites you to unwind and creates an oasis of tranquility alongside the business activities. This garden is directly accessible from the living room through large windows. This property is also an investment in the future from an economic perspective: A high-performance 64 kW photovoltaic system secures a monthly feed-in tariff of approximately €523.00 gross (as of 2024), guaranteed until 2033. This ensures predictable income and a sustainable energy supply. This property is far more than just a location – it's a platform for entrepreneurs, freelancers, and visionaries who want to combine living, working, and leisure. Whether as a company headquarters with a prestigious residential solution, a modern service center, or a combination of office, workshop, and exclusive private residence – individual concepts can be perfectly implemented here. A 3D tour is available upon request!

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Details of amenities

2013 gebaute und 2015 erweiterte Gewerbehalle mit ca. 236,53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss & ca. 276 m<sup>2</sup> Reservefläche / Lager im Obergeschoss  
268,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche der exklusiven Privatwohnung  
Grundstücksfläche von ca. 3334 m<sup>2</sup>  
PV-Anlage 64 kW mit einer monatlichen Einspeisevergütung in 2024 i.H.v. 523,00 Euro brutto bis 2033  
Fußbodenheizung in allen Einheiten  
Moderne Wohn- und Büroausstattung  
Große Carportanlage  
Diverse Stellplätze für Kunden und Eigentümer  
Weiterer Stauraum im Pultdach der Lagerhalle  
Aufwändig angelegter Garten mit Schwimmteich und Gartenhaus zur individuellen Nutzung  
Hochwertige Einbauküchen in allen Einheiten (insgesamt 4 Einbauküchen und eine zusätzliche Kochnische in der Privatwohnung)  
Hebebühne in der Lagerhalle / Garage  
Sicherheitssystem inkl. Außenkameras  
Gas/Pallet Heizung

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## All about the location

Das Wohn- und Gewerbeobjekt befindet sich im gefragten Gewerbegebiet II Schirum in Aurich, einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Ostfriesland. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit, die vielfältige Branchenstruktur und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten ideal miteinander zu verbinden.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Über die B72 und B210 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Emden, Leer und Wittmund. Der Autobahnanschluss an die A31 ist in rund 25 Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung Richtung Ruhrgebiet, Niederlande sowie Bremen und Hamburg. Auch der Emdener Hafen, einer der wichtigsten Logistik- und Umschlagplätze Norddeutschlands, ist nur ca. 30 Minuten entfernt. Zudem sorgen Linienbusse für eine gute Anbindung an die Auricher Innenstadt und das Umland.

### Starkes wirtschaftliches Umfeld

Das Gewerbegebiet Schirum ist ein etablierter Standort für Handel, Handwerk, Industrie und Dienstleistungen. Zahlreiche namhafte Unternehmen sind hier ansässig, wodurch wertvolle Synergien entstehen. Die stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen unterstreicht die Attraktivität des Standorts und bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

### Attraktive Infrastruktur

Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Tankstellen und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum von Aurich mit Schulen, Ärzten, Verwaltung und einem umfangreichen Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Wohnen und Arbeiten an einem Ort

Das Besondere an diesem Objekt ist die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Diese ermöglicht es Ihnen, Geschäft und Privatleben optimal miteinander zu verbinden – kurze Wege, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine klare Trennung der Bereiche machen diesen Standort besonders attraktiv für Selbstständige und Unternehmer.

### Zukunftssicherer Standort

Aurich entwickelt sich kontinuierlich als Dienstleistungs- und Gewerbeort weiter. Die zentrale Lage im Herzen Ostfrieslands, die gute Infrastruktur sowie die positive wirtschaftliche Entwicklung sichern dem Gewerbegebiet Schirum eine hohe

Standortqualität auch in Zukunft.

Property ID: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – 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)