

Aurich

Edificio residencial y comercial flexible de tres unidades en Aurich

Número de propiedad: 25361025c



PRECIO DE COMPRA: 670.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	25361025c
Tipo de techo	Techo de mansarda
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	670.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 480 m ²

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Una primera impresión

Este local comercial, ubicado en el centro de Aurich, combina espacio residencial y comercial en un edificio versátil. Construido originalmente en 1982, ha sido objeto de varias modernizaciones y ampliaciones, lo que lo convierte en una atractiva inversión con potencial de revalorización a largo plazo. La propiedad consta de un edificio de uso mixto con aproximadamente un 60% de espacio residencial y un 40% comercial. La planta baja alberga dos negocios muy concurridos: una heladería consolidada, un popular punto de encuentro local y una tienda de artesanía de larga trayectoria con una clientela fiel. Ambas unidades se alquilan a largo plazo, lo que genera ingresos estables por alquiler. La planta superior cuenta con un espacioso apartamento con un amplio baño tipo spa y una terraza en la azotea, con una superficie habitable total de aproximadamente 200 metros cuadrados. Puede ser utilizado por el propietario o alquilado, está disponible a corto plazo y ofrece opciones de uso flexibles. El edificio se construyó originalmente como almacén de techo plano y se convirtió en local comercial en 1993. El edificio se amplió en 1998 para incluir una unidad residencial. Cuenta con un tejado abuhardillado que le confiere un atractivo estilo arquitectónico. Se instalaron dos modernas calderas de condensación: una en 2021 para la vivienda y otra en 2010 para los locales comerciales. El edificio se asienta sobre una parcela de aproximadamente 800 m² y no está dividido según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG) ni otras normativas de división, lo que ofrece flexibilidad de uso y gestión a largo plazo. Los ingresos actuales por alquiler de la heladería y tienda de artesanía ascienden a aproximadamente 29.844 € anuales (incluidos los suministros, sin incluir la electricidad). La vivienda está actualmente ocupada por el propietario, pero se puede alquilar a corto plazo. La propiedad también incluye seis plazas de aparcamiento. Hay aparcamiento adicional disponible en las inmediaciones. La propiedad se encuentra en una zona muy transitada de Aurich, en una calle comercial consolidada y bien comunicada. Su alta visibilidad y tráfico peatonal, así como su proximidad a servicios locales, comercios y carreteras principales, hacen que esta ubicación sea especialmente atractiva. El certificado de eficiencia energética se está tramitando. Puede solicitar más información.

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Detalles de los servicios

- Baujahr ca. 1982, mehrfach modernisiert und erweitert
- Verhältnis Wohn-/Gewerbefläche: ca. 60 % Wohnen, 40 % Gewerbe
- Zwei gut etablierte Geschäftseinheiten, jeweils ca. 140 m²
- Eisdiele mit Stammkundschaft
- Traditionsreiches Handarbeitsgeschäft
- Großzügige Wohneinheit im Obergeschoss, ca. 200 m²
- Kurzfristig nutzbar oder vermietbar
- Sechs Parkplätze direkt am Gebäude, zusätzliche Stellplätze in der Nähe
- Grundstücksgröße ca. 800 m²
- 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

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25361025c - 26603 Aurich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com