Aurich / Schirum – Aurich

# La vida moderna se une a un espacio comercial inteligente: 791 m² con exclusivo apartamento privado y sistema fotovoltaico de 64 kW

***Número de propiedad: 25210072***

**PRECIO DE COMPRA:** 1.300.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 268,16 m² • **HABITACIONES:** 15 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.334 m²

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – 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: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25210072 |
| Superficie habitable | ca. 268,16 m² |
| Tipo de techo | Techo inclinado |
| Habitaciones | 15 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 2013 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Puerto de coches, 7 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.300.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015 |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 791 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 06.03.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 61.70 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 2013 |

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# Una primera impresión

Esta excepcional propiedad en el polígono industrial Schirum II de Aurich combina un moderno espacio comercial con un confort residencial exclusivo: la simbiosis perfecta para emprendedores que desean hacer realidad sus visiones y disfrutar de la más alta calidad de vida. En 2013 se construyó un moderno edificio comercial en una amplia parcela de aproximadamente 3334 m², que fue ampliado en 2015. La planta baja ofrece unos 236,53 m² de espacio versátil, mientras que la planta superior ofrece 276 m² adicionales de espacio de reserva, ideal para almacenamiento o futuras ampliaciones. Gracias a una plataforma elevadora integrada, un amplio espacio de almacenamiento en la cubierta del cobertizo y un espacioso garaje, se satisfacen a la perfección las necesidades logísticas y técnicas. La propiedad impresiona no solo por su funcionalidad, sino también por sus prestigiosas características. Modernos espacios comerciales y de oficinas con calefacción por suelo radiante en todas las unidades, un sofisticado sistema de seguridad con cámaras externas y un sistema de calefacción de gas/pellets subrayan el alto nivel de calidad. Una amplia cochera y numerosas plazas de aparcamiento para empleados, clientes y propietarios garantizan las condiciones perfectas para las operaciones comerciales diarias. La zona de estar privada eleva esta propiedad a un nivel excepcional: aproximadamente 268,16 m² de espacio habitable le esperan con características exclusivas que incluyen una cocina equipada de alta calidad, una distribución abierta y toques de diseño moderno. En total, la propiedad cuenta con cuatro cocinas equipadas de alta calidad y una cocina americana adicional, ideal para un uso flexible como vivienda, oficina o espacio comercial. El jardín, cuidadosamente diseñado, con estanque, caseta de jardín y zonas de relax, invita a la relajación y crea un oasis de tranquilidad junto a las actividades comerciales. Se accede directamente a este jardín desde el salón a través de amplios ventanales. Esta propiedad también es una inversión de futuro desde una perspectiva económica: un sistema fotovoltaico de alto rendimiento de 64 kW garantiza una tarifa de inyección mensual de aproximadamente 523,00 € brutos (a partir de 2024), con vigencia hasta 2033. Esto garantiza unos ingresos predecibles y un suministro energético sostenible. Esta propiedad es mucho más que un simple lugar: es una plataforma para emprendedores, autónomos y visionarios que buscan combinar vivienda, trabajo y ocio. Ya sea como sede de una empresa con una prestigiosa solución residencial, un moderno centro de servicios o una combinación de oficina, taller y exclusiva residencia privada, aquí se pueden implementar conceptos individuales a la perfección. ¡Disponemos de un tour en 3D previa solicitud!

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# Detalles de los servicios

2013 gebaute und 2015 erweiterte Gewerbehalle mit ca. 236,53 m² im Erdgeschoss & ca. 276 m² Reservefläche / Lager im Obergeschoss
268,16 m² Wohnfläche der exklusiven Privatwohnung
Grundstücksfläche von ca. 3334 m²
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 (ingesamt 4 Einbauküchen und eine zusätzliche Kochnische in der Privatwohnung)
Hebebühne in der Lagerhalle / Garage
Sicherheitssystem inkl. Außenkameras
Gas/Pallet Heizung

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# Todo sobre la ubicación

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 Emder 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 Gewerbestandort 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.

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 61.70 kwh/(m²*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 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.

**Número de propiedad: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – 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