

Aurich

# Immeuble résidentiel et commercial flexible de trois unités à Aurich

CODE DU BIEN: 25361025c



PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25361025c         |
| Type de toiture        | Toit à la Mansart |
| Année de construction  | 1982              |
| Place de stationnement | 6 x surface libre |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 670.000 EUR                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Espace locatif               | ca. 480 m²                                                                 |

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## Informations énergétiques

| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich**

## Une première impression

Cet immeuble commercial, idéalement situé à Aurich, combine espaces résidentiels et commerciaux. Construit initialement en 1982, il a bénéficié de plusieurs modernisations et agrandissements, ce qui en fait un investissement attractif avec un fort potentiel d'appréciation à long terme. Il s'agit d'un immeuble à usage mixte, composé d'environ 60 % d'espaces résidentiels et 40 % d'espaces commerciaux. Le rez-de-chaussée abrite deux commerces dynamiques : un glacier réputé, lieu de rencontre prisé des habitants, et une boutique d'artisanat établie de longue date, bénéficiant d'une clientèle fidèle. Ces deux locaux sont loués à long terme, assurant ainsi des revenus locatifs stables. L'étage supérieur comprend un appartement spacieux d'environ 200 m<sup>2</sup> habitables, doté d'une grande salle de bains de style spa et d'une terrasse sur le toit. Cet appartement peut être occupé par le propriétaire ou mis en location, est disponible rapidement et offre une grande flexibilité d'utilisation. Initialement construit comme un entrepôt à toit plat, l'immeuble a été transformé en espace commercial en 1993, puis agrandi en 1998 pour y intégrer un logement. Ce bâtiment est doté d'un toit mansardé, lui conférant un style architectural attrayant. Deux chaudières à condensation modernes ont été installées : l'une en 2021 pour le logement et l'autre en 2010 pour les locaux commerciaux. Situé sur un terrain d'environ 800 m<sup>2</sup>, il n'est pas divisé conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG) ni à aucune autre réglementation en la matière, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation et de gestion à long terme. Le loyer annuel actuel du glacier et de la boutique d'artisanat s'élève à environ 29 844 € (charges comprises, hors électricité). Le logement est actuellement occupé par son propriétaire, mais peut être loué rapidement. La propriété comprend également six places de parking. Des places de stationnement supplémentaires sont disponibles à proximité immédiate. Située dans un quartier animé d'Aurich, sur une rue commerçante bien desservie et bien établie, la propriété bénéficie d'une excellente visibilité et d'un fort passage piétonnier. Sa proximité immédiate avec les commerces, les services et les grands axes routiers en fait un emplacement particulièrement attractif. Le diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande.

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## Détails des commodités

- 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
- Traditionsreiches 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

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25361025c - 26603 Aurich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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