

Aurich / Schirum – Aurich

Un espace de vie moderne allié à un espace commercial intelligent – 791 m² avec appartement privé exclusif et système photovoltaïque de 64 kW

CODE DU BIEN: 25210072



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 268,16 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.334 m²

CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – 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: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210072	Prix d'achat	1.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 268,16 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pente	Modernisation / Rénovation	2015
Pièces	15	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 791 m ²
Année de construction	2013	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x Abri de voitures, 7 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2035	Consommation finale d'énergie	61.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

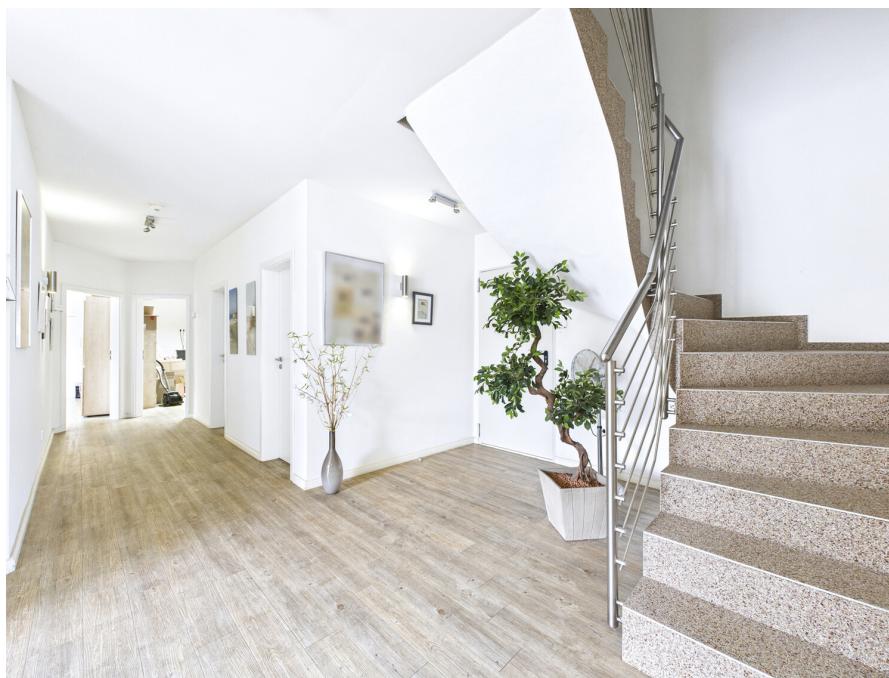
CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



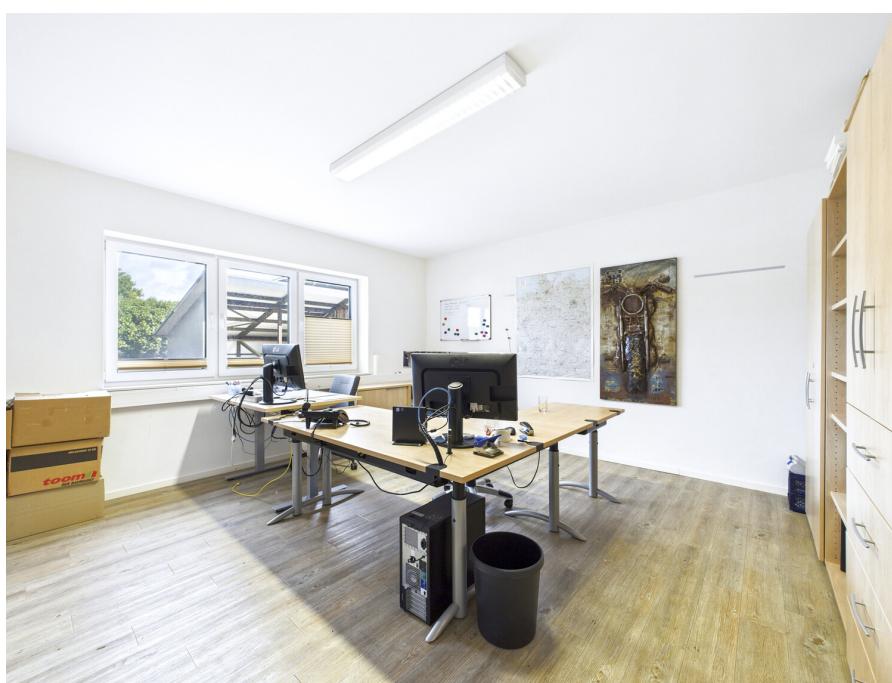
CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

Une première impression

Ce bien d'exception, situé dans la zone industrielle de Schirum II à Aurich, allie espaces commerciaux modernes et confort de vie exclusif – une symbiose parfaite pour les entrepreneurs souhaitant concrétiser leurs projets tout en profitant d'une qualité de vie optimale. Un bâtiment commercial moderne a été construit en 2013 sur un terrain généreux d'environ 3 334 m² et agrandi en 2015. Le rez-de-chaussée offre environ 236,53 m² d'espace modulable, tandis que l'étage supérieur propose 276 m² supplémentaires d'espace de réserve, idéal pour le stockage ou un agrandissement futur. Grâce à une plateforme élévatrice intégrée, un vaste espace de stockage sous les combles et un garage spacieux, les exigences logistiques et techniques sont parfaitement satisfaites. Ce bien impressionne non seulement par sa fonctionnalité, mais aussi par ses prestations haut de gamme. Des bureaux et des espaces commerciaux modernes, dotés d'un chauffage au sol dans tous les locaux, d'un système de sécurité sophistiqué comprenant des caméras extérieures et d'un système de chauffage au gaz/granulés, témoignent d'un standing élevé. Un grand abri voiture et de nombreuses places de parking pour les employés, les clients et les propriétaires garantissent des conditions optimales pour le bon fonctionnement de l'activité au quotidien. L'espace de vie privé confère à cette propriété un caractère exceptionnel : environ 268,16 m² habitables vous attendent, avec des prestations haut de gamme, notamment une cuisine équipée de qualité, un agencement ouvert et des touches de design contemporain. Au total, la propriété dispose de quatre cuisines équipées haut de gamme et d'une kitchenette supplémentaire, offrant une grande flexibilité d'utilisation en logements, bureaux ou espaces commerciaux. Le jardin paysager, agrémenté d'un bassin de baignade, d'un pavillon de jardin et d'espaces de détente, invite à la relaxation et crée un havre de paix, idéal pour les activités professionnelles. Ce jardin est directement accessible depuis le séjour grâce à de larges baies vitrées. Cette propriété représente également un investissement d'avenir sur le plan économique : un système photovoltaïque performant de 64 kW garantit un tarif de rachat mensuel d'environ 523,00 € brut (en 2024), jusqu'en 2033. Ce système assure un revenu stable et un approvisionnement énergétique durable. Bien plus qu'un simple lieu, cette propriété est une véritable plateforme pour les entrepreneurs, les indépendants et les visionnaires qui souhaitent allier vie, travail et loisirs. Siège social avec résidence de prestige, centre de services moderne ou combinaison de bureaux, d'atelier et de résidence privée exclusive : tous vos projets peuvent y trouver leur place. Visite virtuelle 3D disponible sur demande !

CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

Tout sur l'emplacement

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 Gewerbeträgen 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 Gewerbeträgen. 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



VON POLL
REAL ESTATE

Standortqualität auch in Zukunft.

CODE DU BIEN: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – 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

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

www.von-poll.com