

Aurich

# Wohn- und Geschäftshaus in sehr zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26210059



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26210059 - 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: 26210059 - 26603 Aurich**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26210059</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>15</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2005</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>10</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>6</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1880</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26210059 - 26603 Aurich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>280.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1900</b>

**CODE DU BIEN: 26210059 - 26603 Aurich**

## **Une première impression**

In sehr guter Lage von Aurich präsentiert sich dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus als außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren und Visionäre. Das solide, historisch gewachsene Eckgebäude vereint zwei attraktive Gewerbeeinheiten von ca. 135 m<sup>2</sup> und ca. 90 m<sup>2</sup> mit vier bestehenden Wohnungen – drei Einheiten von je ca. 50–60 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Wohnung von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss erhebliche weitere Flächen, die noch nicht ausgebaut sind. Hier liegt ein besonders starkes Entwicklungspotenzial: Ein engagierter Käufer kann durch gezielte Sanierung und Renovierung zusätzliche Wohnungen schaffen und das gesamte Objekt deutlich aufwerten.

Das Gebäude ist insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftig und wartet darauf, mit neuen Ideen, frischem Design und zeitgemäßer Ausstattung zu neuem Glanz gebracht zu werden. Wer hier investiert, hat die Chance, aus einer soliden Substanz ein echtes Renditeobjekt oder ein hochwertiges Mehrfamilienhaus zu entwickeln. Die klare Aufteilung und die zentrale Lage machen es zu einer interessanten Immobilie für alle, die Potenzial erkennen und aktiv gestalten möchten.

Mit Investitionen kann dieses Haus zu einem echten Schmuckstück werden – sowohl in der gewerblichen als auch in der wohnwirtschaftlichen Nutzung. Eine Immobilie mit viel Charakter und noch mehr Zukunft.

**CODE DU BIEN: 26210059 - 26603 Aurich**

## Détails des commodités

### Historie:

**Die umfassende Bauhistorie ist vollständig vorhanden. Hier ein kleiner Auszug.**

**Ursprüngliches Gebäude: Vor 1881 (Grundrisszeichnung von 1881 für Wohnungen).**

**1933: Bauschein für Aufstockung eines Wohngebäudes an der Kirchdorfer Straße 2**

**1970: Erweiterung der Backstube (Bauvorhaben Kramer).**

**1984: Erweiterung Backstube, Einbau Backofen/Gasfeuerung, Garage/Fertigarage**

**1991: Umbau/Umgestaltung des Ladens (Bäckerei Kramer).**

**2010/2011: Einrichtung Sportcafé an Kirchdorfer Straße 2.**

**2023: Nutzungsänderung Backwarenladen zu Café & Restaurant (Julianenburger Straße 1).**

**CODE DU BIEN: 26210059 - 26603 Aurich**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der besten und zentralsten Lagen von Aurich. Direkt im Herzen der Stadt profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und hoher Frequentierung.**

**Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnqualität aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Behörden – sind fußläufig oder in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und dem Marktplatz liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.**

**Durch die Ecklage an zwei Straßen ist das Objekt sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für Wohnzwecke besonders attraktiv. Es bietet gute Sichtbarkeit und eine starke Präsenz, ohne direkt im hektischen Verkehr zu liegen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der Anschluss an die umliegenden Ortschaften als auch die Anbindung an die größeren Verkehrswege ist komfortabel.**

**Diese zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht das Objekt ideal für Investoren, die ein Objekt mit hohem Nutzungs- und Entwicklungspotenzial suchen – sei es für eine optimierte Vermietung oder eine umfassende Neugestaltung.**

**CODE DU BIEN: 26210059 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26210059 - 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)**