

Aurich

Flexibel nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten in Aurich

????????? ??????????: 25361025c



????? ??????: 670.000 EUR • ?????? ????: 800 m²

??????? ?????????: 25361025c - 26603 Aurich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361025c	????? ???????	670.000 EUR
?????? ???????	?????? Mansard	????????????	Käuferprovision
????? ??????????????	1982		beträgt 5,95 % (inkl.
?????? ??????????????	6 x ?????????????		MwSt.) des
	?????? ?????????????		beurkundeten
			Kaufpreises.
		?????????	????????
		?????????????	
		?????????????????	ca. 480 m ²
		??????	

???????? ??????????: 25361025c - 26603 Aurich

????????????? ???????????

???? ????????????

??????

???????? ??: 25361025c - 26603 Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ???????



???????? ??????????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ?????????



???????? ?????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ???????



??????? ???????? : 25361025c - 26603 Aurich

?? ????????



??????? ?????????: 25361025c - 26603 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25361025c - 26603 Aurich

??? ?????? ???????????

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage von Aurich und kombiniert Wohnen und Gewerbe in einem vielseitig nutzbaren Gebäude. Das ursprünglich 1982 errichtete Gebäude wurde mehrfach modernisiert und erweitert, wodurch es sich als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial präsentiert.

Die Immobilie besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem Verhältnis von ca. 60 % Wohn- zu 40 % Gewerbefläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei gut frequentierte Geschäftseinheiten: eine etablierte Eisdiele, die sich als beliebter Treffpunkt etabliert hat, sowie ein traditionsreiches Handarbeitsgeschäft, das seit vielen Jahren erfolgreich betrieben wird und über eine treue Stammkundschaft verfügt. Beide Gewerbeeinheiten sind langfristig vermietet und erzielen stabile Mieteinnahmen.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit einem großen Wellness-Bad und einer Dachterrasse auf rund 200 m² Wohnfläche. Sie kann entweder selbst genutzt oder vermietet werden, steht kurzfristig zur Verfügung und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Halle mit Flachdach errichtet und 1993 in eine Ladenfläche umgebaut. 1998 wurde es um die Wohneinheit erweitert. Es verfügt über ein Mansardendach, das dem Gebäude eine ansprechende Architektur verleiht. Zwei moderne Brennwertthermen wurden installiert – eine im Jahr 2021 für die Wohneinheit und eine im Jahr 2010 für die Gewerbeeinheiten.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 800 m² großen Grundstück und ist nicht nach WEG oder anderen Teilungsregelungen aufgeteilt, was langfristige Flexibilität in der Nutzung und Verwaltung bietet.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen für die Eisdiele und das Handarbeitsgeschäft rund 29.844 € / Jahr (inklusive Nebenkosten, ohne Strom). Die Wohneinheit wird derzeit noch vom Eigentümer genutzt, kann aber kurzfristig vermietet werden.

Zur Immobilie gehören außerdem sechs Parkmöglichkeiten. Weitere Stellplätze sind in direkter Nähe verfügbar.

Die Immobilie liegt in einer gut frequentierten Lage von Aurich, an einer verkehrsgünstigen und etablierten Geschäftsstraße. Die gute Sichtbarkeit und

Laufkundschaft sowie die unmittelbare Nähe zu Nahversorgung, Einzelhandel und Hauptverkehrswegen machen diesen Standort besonders attraktiv.

Der Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

??????? ???????: 25361025c - 26603 Aurich

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25361025c - 26603 Aurich

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25361025c - 26603 Aurich

????? ??????????????

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.

???????? ?????: 25361025c - 26603 Aurich

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ????????? ????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com