

Aurich

Großzügiges Entwicklungsgrundstück (11.972 m²) mit Bebauungsplan – in zentraler Lage von Aurich

Αριθμός ακινήτου: 26210008



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.390.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 11.972 m²

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 26603 Aurich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ????????
- ??? ??? ??? ????????
- ?????? ????????????
- ??????????? ????????????

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------|----------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? | 26210008 | ???? ?????? | 1.390.000 EUR |
| ??????? | | ????? ?????????????? | ????????? |
| ????????? | | | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 26603 Aurich

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 26603 Aurich

??? **?????** **?????????**

Das angebotene Grundstück stellt ein baurechtlich gesichertes Projektentwicklungsareal in zentraler Innenstadtlage dar und eignet sich insbesondere für Bauträger und Projektentwickler mit Fokus auf Wohnbauvorhaben. Die Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im östlichen Bereich sind Hausgruppen zulässig, während im westlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen eine kurzfristige Umsetzung eines Wohnbauprojekts ohne langwierige Genehmigungsrisiken. Der zugrunde liegende Bebauungsplan kann bei Interesse selbstverständlich auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein freistehendes Wohnhaus mit Nebengebäude, Baujahr 1961. Aus heutiger Sicht ist der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß und wird voraussichtlich im Zuge einer Neubebauung abgebrochen. Der vorhandene Bestand ist bei der Projektkalkulation entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt – abhängig von den jeweiligen Teilflächen – bei ca. 0,30 bis 0,40, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei ca. 0,50 bis 0,60. Damit ergibt sich eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauungsdichte, die sowohl Mehrfamilienhauskonzepte als auch kleinteiligere Wohnformen erlaubt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eindeutig festgesetzt und gewährleisten eine verlässliche Planbarkeit der Gebäudestruktur.

Die offene Bauweise sowie die im Bebauungsplan geregelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ermöglichen eine funktionale Projektkonzeption mit klarer Trennung von Bebauung, Erschließung und Freiflächen. Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig und lassen sich effizient in das Gesamtkonzept integrieren.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen, gewachsenen Wohnstruktur besteht eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das Umfeld bietet eine vollständige städtische Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen, Bildungsangeboten und Verkehrsanbindungen. Dies schafft stabile Voraussetzungen sowohl für eine Vermietung als auch für den Einzelverkauf an Endnutzer.

Insgesamt bietet das Grundstück ein attraktives, risikoarmes Entwicklungspotenzial mit klar definierten baurechtlichen Kennzahlen, guter Flächeneffizienz und hoher Marktgängigkeit. Die Rahmenbedingungen eignen sich ideal für eine skalierbare

Wohnprojektentwicklung mit langfristig stabilen Vermarktungschancen.

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 26603 Aurich

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

Das Grundstück befindet sich in einer äußerst attraktiven, südlich gelegenen Innenstadtlage von Aurich und verbindet in idealer Weise urbane Infrastruktur mit einem hohen Maß an Naherholung. Die zentrale Lage gewährleistet kurze Wege in das Stadtzentrum, wo sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bis hin zu medizinischer Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – schnell erreichbar sind.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zum Ems-Jade-Kanal. Der entlangführende Wander- und Freizeitweg zählt zu den beliebtesten Erholungsachsen der Stadt und stellt einen bedeutenden Standortfaktor für moderne Wohnkonzepte dar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den nahegelegenen Hafbereich mit Marina sowie weitere attraktive Naherholungsflächen.

Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bewerten. Sowohl innerstädtische Ziele als auch die Anbindung an überregionale Verkehrsachsen sind zügig erreichbar. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige, marktgängige Wohnprojektentwicklung mit langfristig stabiler Nachfrage – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 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 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.

Αριθμός ακινήτου: 26210008 - 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