

Aurich

# Három lakásos, rugalmasan alakítható lakó- és kereskedelmi épület Aurichban

VP azonosító: 25361025c



VÉTELÁR: 670.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Áttekintés

|                       |                          |                      |                                                                            |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25361025c                | Vételár              | 670.000 EUR                                                                |
| Teto formája          | Tetotéri lakás           | Jutalék              | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Építés éve            | 1982                     |                      |                                                                            |
| Parkolási lehetőségek | 6 x Felszíni parkolóhely | Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                    |
|                       |                          | Bérelhető terület    | ca. 480 m <sup>2</sup>                                                     |

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Energiaforrás           | Gáz                                                 |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Az első benyomás

Ez az Aurich központjában található kereskedelmi ingatlan egy sokoldalú épületben ötvözi a lakó- és kereskedelmi területeket. Az eredetileg 1982-ben épült épület számos modernizáción és bővítésen esett át, így vonzó befektetés, hosszú távú értéknövekedési potenciállal. Az ingatlan egy vegyes funkciójú épület, amelynek körülbelül 60%-a lakó- és 40%-a kereskedelmi terület. A földszinten két frekventált üzlet található: egy jól bevált fagyfaltozó, egy népszerű helyi találkozóhely, és egy régóta fennálló kézműves bolt huséges ügyfélkörrel. Mindkét egység hosszú távra bérbe van adva, stabil bérleti bevételt termelve. Az emeleten egy tágas lakás található, nagy, spa-szerű fürdőszobával és tetoteraszsal, összesen körülbelül 200 négyzetméter lakóterülettel. A tulajdonos használhatja vagy bérbe adhatja, rövid időn belül elérhető, és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál. Az épületet eredetileg lapostetes raktárként építették, majd 1993-ban üzlethelyiséggé alakították át. Az épületet 1998-ban bővítették egy lakóegységgel. A tetotér vonzó építészeti stílust kölcsönöz az épületnek. Két modern kondenzációs kazánt telepítettek – egyet 2021-ben a lakóegységhez, egyet pedig 2010-ben az üzleti egységekhez. Az épület egy körülbelül 800 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és nem a német társasházi törvény (WEG) vagy más megosztási szabályozások szerint van felosztva, így hosszú távú rugalmasságot kínál a használatban és az üzemeltetésben. A fagyfaltozó és kézműves bolt jelenlegi bérleti díjbevétele körülbelül 29 844 euró évente (a közüzemi díjakkal együtt, az áram kivételével). A lakóegységet jelenleg a tulajdonos lakja, de rövid időn belül kiadható. Az ingatlanhoz hat parkolóhely is tartozik. További parkolási lehetőségek a közvetlen közelben állnak rendelkezésre. Az ingatlan Aurich frekventált részén található, egy jól összeköttetési és kiépített kereskedelmi utcában. A kiváló láthatóság és gyalogosforgalom, valamint a helyi szolgáltatások, kiskereskedelmi üzletek és fúttak közvetlen közelsége különösen vonzóvá teszi ezt a helyszínt. Az energetikai tanúsítvány jelenleg készül. További információ kérésre rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25361025c - 26603 Aurich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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