

Aurich / Schirum – Aurich

## Modern életstílus találkozik az okos üzleti térrel – 791 m<sup>2</sup> exkluzív privát apartmannal és 64 kW-os napelemes rendszerrel

VP azonosító: 25210072



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

VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 268,16 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 3.334 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

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

VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	25210072
Hasznos lakótér	ca. 268,16 m <sup>2</sup>
Teto formája	Egylépcsős teto
Szobák	15
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	4 x Beálló, 7 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 791 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	61.70 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan





VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan





VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan





VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

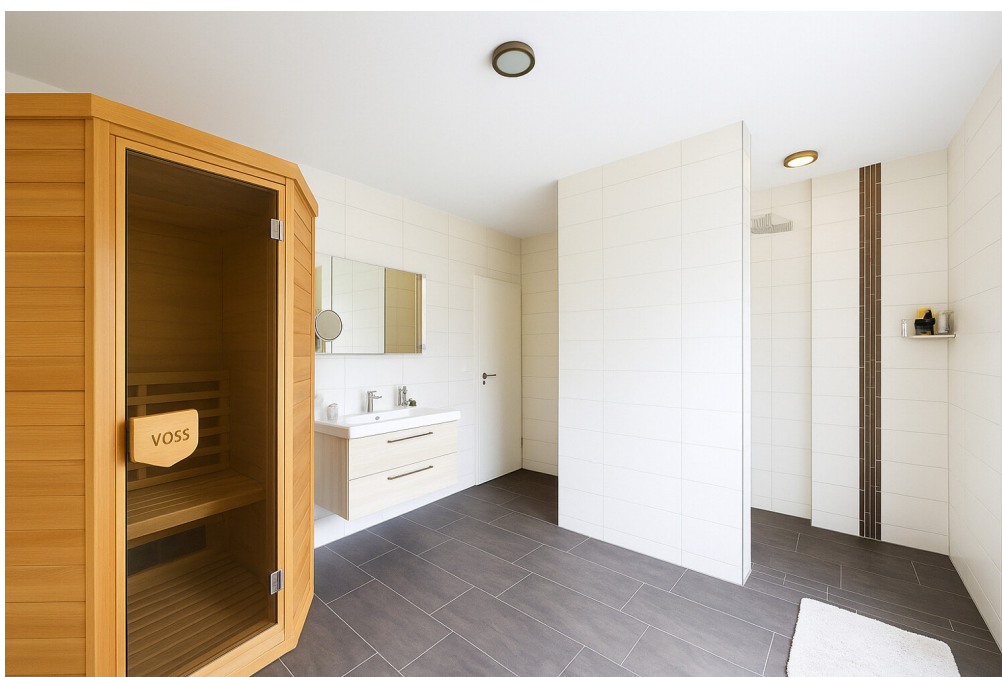
## Az ingatlan





VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan





VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan az aurich-i Schirum II ipari parkban a modern üzleti tereket exkluzív lakhatási kényelemmel ötvözi – tökéletes szimbiózis azoknak a vállalkozóknak, akik megvalósítani szeretnék elképzeléseiket, miközben a legmagasabb életminőséget élvezik. Egy modern üzleti épületet 2013-ban építettek egy körülbelül 3334 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, amelyet 2015-ben tovább bővítettek. A földszint körülbelül 236,53 m<sup>2</sup> sokoldalúan felhasználható területet kínál, míg az emelet további 276 m<sup>2</sup> tartalék területet biztosít, amely ideális tárolásra vagy jövőbeni bővítésre. Az integrált emeloplatformnak, a fészertetőben található bőséges tárolóhelynek és a tágas garáznak köszönhetően a logisztikai és műszaki követelmények is tökéletesen kielégítettek. Az ingatlan nemcsak funkcionalitásával, hanem presztízs tulajdonságaival is lenyűgöző. A modern iroda- és üzleti terek minden egységben padlófűtéssel, kifinomult biztonsági rendszerrel, beleértve a külső kamerákat, valamint gáz-/pelletfűtési rendszerrel hangsúlyozzák a magas színvonalat. A nagyméretű gépkocsibeálló és számos parkolóhely az alkalmazottak, az ügyfelek és a tulajdonosok számára tökéletes feltételeket biztosít a mindennapi üzleti műveletekhez. A privát lakótér valóban kivételes szintre emeli ezt az ingatlant: körülbelül 268,16 m<sup>2</sup> lakótér várja Önt exkluzív jellemzőkkel, beleértve egy kiváló minőségű beépített konyhát, egy nyitott tere elrendezést és modern dizájnelemeket. Az ingatlan összesen négy kiváló minőségű beépített konyhával és egy további konyhasarokkal büszkélkedhet – ideálisak rugalmasan használhatók lakóegységként, irodaként vagy kereskedelmi helyiségként. A gondosan parkosított kert úszótóval, kerti házikóval és pihenőhelyekkel csábít a kikapcsolódásra, és a nyugalom oázisát teremti meg az üzleti tevékenységek mellett. Ez a kert közvetlenül a nappaliból, nagy ablakokon keresztül érhető el. Ez az ingatlan gazdasági szempontból is befektetés a jövőbe: egy nagy teljesítményű, 64 kW-os fotovoltaikus rendszer havi bruttó, körülbelül 523,00 eurós betáplálási tarifát biztosít (2024-től), amely 2033-ig garantált. Ez kiszámítható jövedelmet és fenntartható energiaellátást biztosít. Ez az ingatlan sokkal több, mint egy helyszín – ez egy platform vállalkozók, szabadúszók és látványosok számára, akik szeretnék összeegyeztetni az életet, a munkát és a szabadidőt. Akár egy tekintélyes lakóépülettel rendelkező cégközpontról, modern szolgáltatóközpontról, vagy iroda, műhely és exkluzív magánlakás kombinációjáról van szó – az egyedi koncepciók tökéletesen megvalósíthatók itt. Kérésre 3D-s túra is rendelkezésre áll!



VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Részletes felszereltség

2013 gebaute und 2015 erweiterte Gewerbehalle mit ca. 236,53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss & ca. 276 m<sup>2</sup> Reservefläche / Lager im Obergeschoss  
268,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche der exklusiven Privatwohnung  
Grundstücksfläche von ca. 3334 m<sup>2</sup>  
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 (insgesamt 4 Einbauküchen und eine zusätzliche Kochnische in der Privatwohnung)  
Hebebühne in der Lagerhalle / Garage  
Sicherheitssystem inkl. Außenkameras  
Gas/Pallet Heizung

**VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Minden a helyszínról

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 Emdener 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 Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen. 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 Gewerbeort weiter. Die zentrale Lage im Herzen Ostfrieslands, die gute Infrastruktur sowie die positive wirtschaftliche Entwicklung sichern dem Gewerbegebiet Schirum eine hohe

Standortqualität auch in Zukunft.

VP azonosító: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – 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)