

Aurich

## Edificio residenziale e commerciale flessibile con tre unità ad Aurich

**Codice oggetto: 25361025c**



**PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361025c	Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Anno di costruzione	1982	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	6 x superficie libera	Superficie affittabile	ca. 480 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

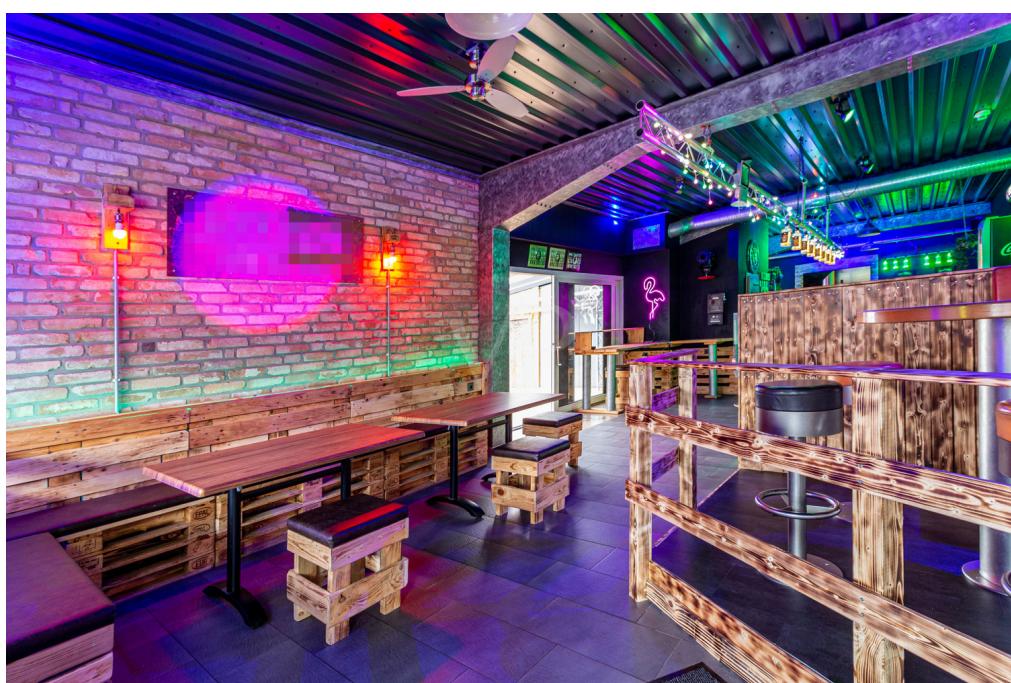
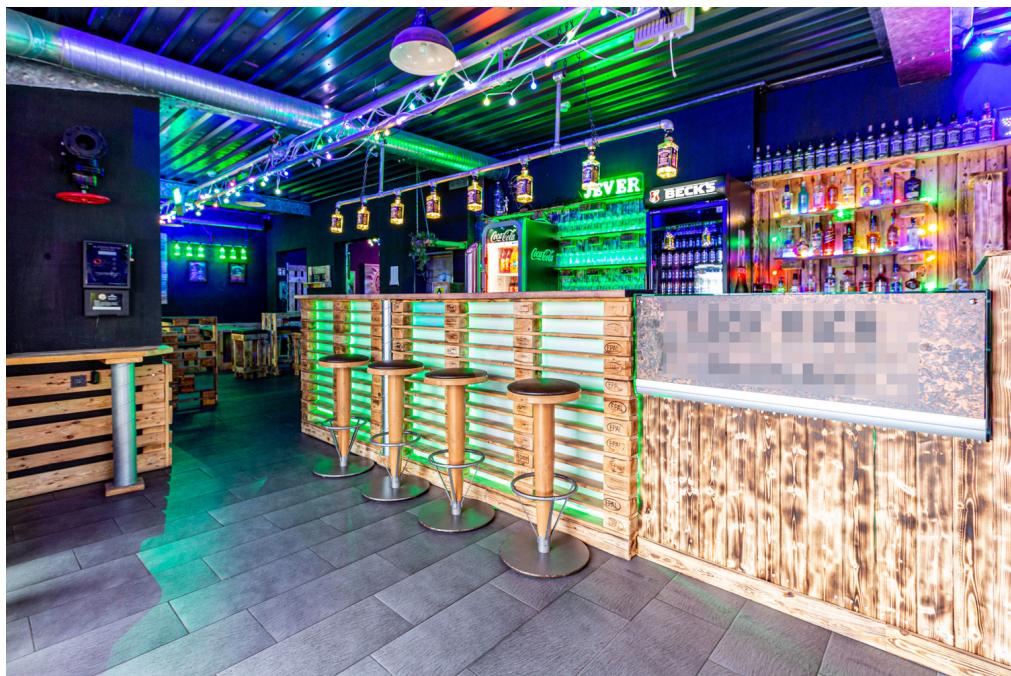
Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



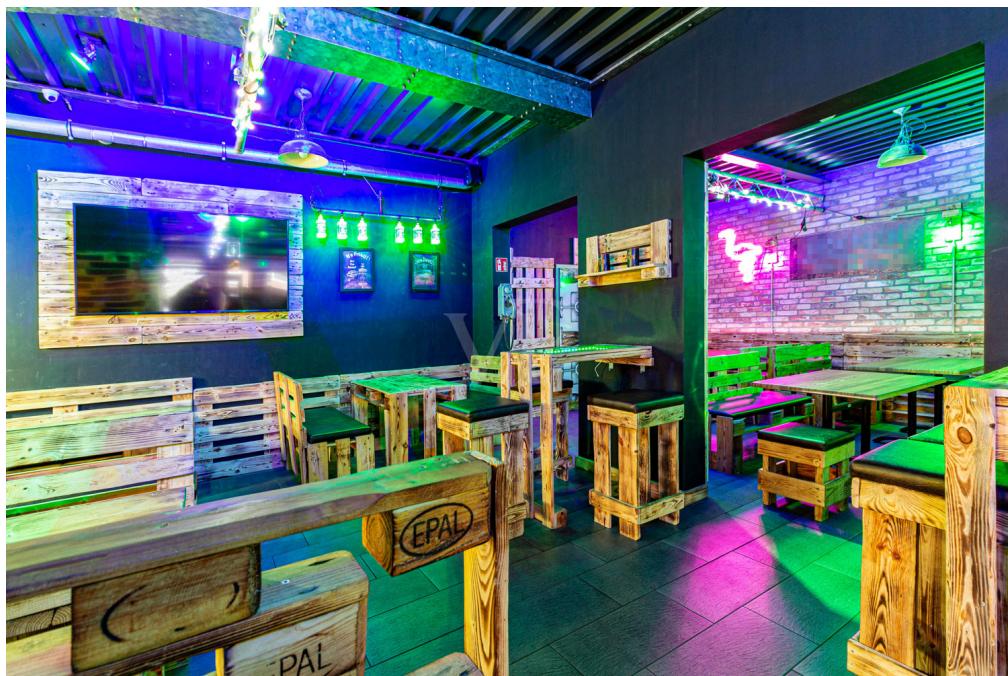
Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



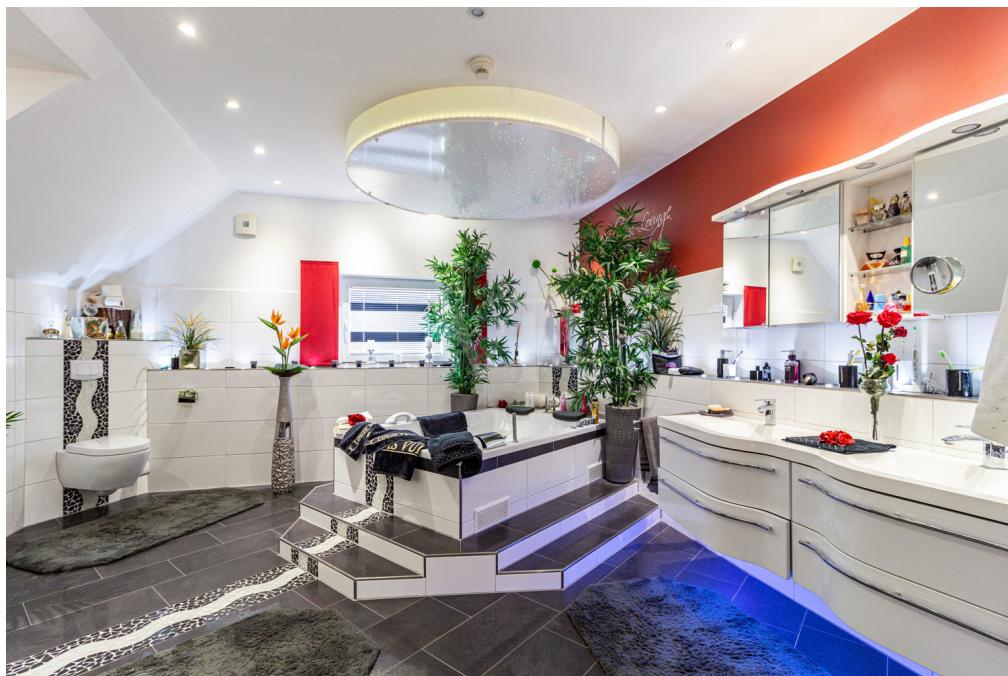
Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



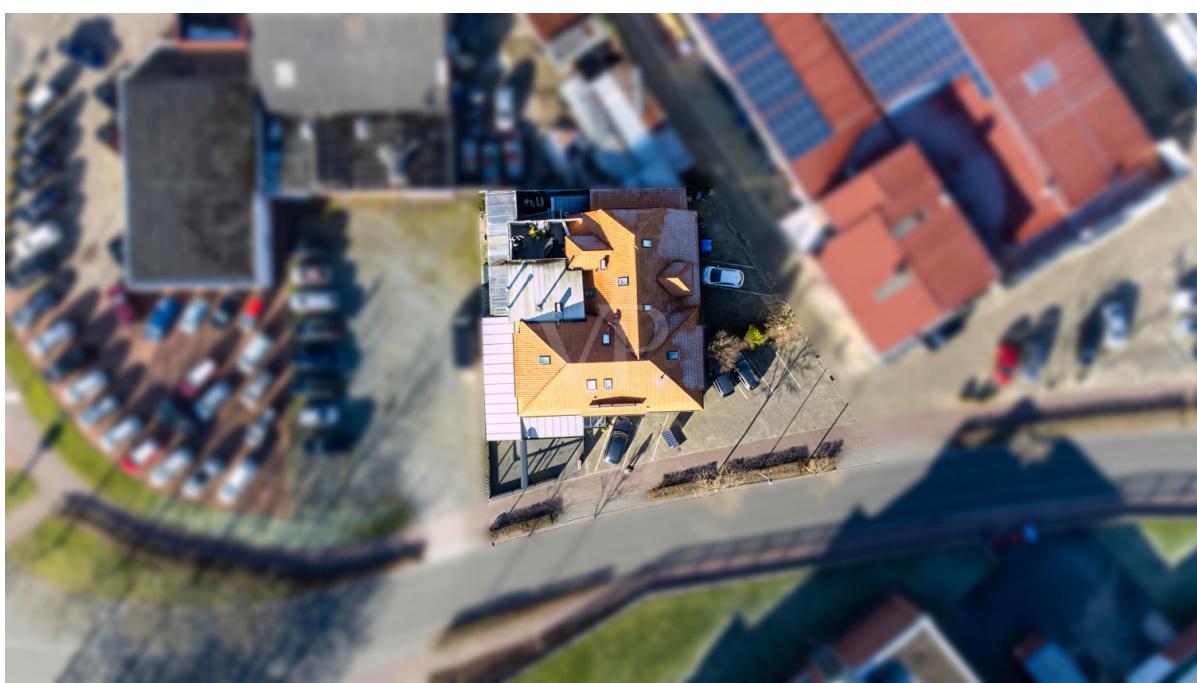
Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## Una prima impressione

Questo immobile commerciale è situato in posizione centrale ad Aurich e combina spazi residenziali e commerciali in un edificio versatile. Originariamente costruito nel 1982, l'edificio è stato oggetto di diversi ammodernamenti e ampliamenti, rendendolo un investimento interessante con un potenziale di apprezzamento a lungo termine. La proprietà comprende un edificio a uso misto con circa il 60% di superficie residenziale e il 40% di superficie commerciale. Il piano terra ospita due attività molto frequentate: una gelateria affermata, un popolare luogo di ritrovo locale, e un negozio di artigianato di lunga data con una clientela affezionata. Entrambe le unità sono affittate a lungo termine, generando un reddito da locazione stabile. Il piano superiore ospita un ampio appartamento con un ampio bagno in stile spa e una terrazza panoramica, per un totale di circa 200 metri quadrati di superficie abitabile. Può essere utilizzato dal proprietario o affittato, è disponibile con breve preavviso e offre opzioni di utilizzo flessibili. L'edificio è stato originariamente costruito come magazzino con tetto piano e convertito in spazio commerciale nel 1993. L'edificio è stato ampliato nel 1998 per includere un'unità residenziale. Presenta un tetto mansardato, che conferisce all'edificio un gradevole stile architettonico. Sono state installate due moderne caldaie a condensazione: una nel 2021 per l'unità residenziale e una nel 2010 per le unità commerciali. L'edificio sorge su un terreno di circa 800 m<sup>2</sup> e non è suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG) o altre normative in materia di suddivisione, offrendo flessibilità a lungo termine nell'uso e nella gestione. L'attuale reddito da locazione per la gelateria e il negozio di artigianato è di circa 29.844 € all'anno (comprese le utenze, esclusa l'elettricità). L'unità residenziale è attualmente occupata dal proprietario, ma può essere affittata con breve preavviso. La proprietà comprende anche sei posti auto. Ulteriori parcheggi sono disponibili nelle immediate vicinanze. L'immobile è situato in una zona molto frequentata di Aurich, su una strada commerciale ben collegata e consolidata. L'elevata visibilità e il passaggio pedonale, nonché la vicinanza immediata a servizi locali, negozi al dettaglio e strade principali, rendono questa posizione particolarmente attraente. L'attestato di prestazione energetica è attualmente in fase di preparazione. Ulteriori informazioni sono disponibili su richiesta.

**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## **Dettagli dei servizi**

- 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
- Traditionreiches 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

**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25361025c - 26603 Aurich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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