

Aurich / Schirum – Aurich

## La vita moderna incontra uno spazio commerciale intelligente: 791 m<sup>2</sup> con esclusivo appartamento privato e impianto fotovoltaico da 64 kW

Codice oggetto: 25210078



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268,16 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.334 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – 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: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25210078                                       |
| Superficie netta    | ca. 268,16 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                               |
| Vani                | 15                                             |
| Camere da letto     | 5                                              |
| Bagni               | 3                                              |
| Anno di costruzione | 2013                                           |
| Garage/Posto auto   | 4 x Carport, 7 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.300.000 EUR                                                            |
| Ufficio/studio                     | Spazio ufficio                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 791 m <sup>2</sup>                                                   |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 593 m <sup>2</sup>                                                   |
| Superficie commerciale             | ca. 512.53 m <sup>2</sup>                                                |
| Superficie affittabile             | ca. 593 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile               |

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 61.70 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.03.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## La proprietà



**Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà nel parco industriale Schirum II di Aurich coniuga moderni spazi commerciali con un comfort abitativo esclusivo: una simbiosi perfetta per gli imprenditori che desiderano realizzare i propri sogni godendo della massima qualità della vita. Un moderno edificio commerciale è stato costruito nel 2013 su un ampio terreno di circa 3.334 m<sup>2</sup> e ulteriormente ampliato nel 2015. Il piano terra offre circa 236,53 m<sup>2</sup> di spazio versatile, mentre il piano superiore offre ulteriori 276 m<sup>2</sup> di spazio di riserva, ideale per lo stoccaggio o per futuri ampliamenti. Grazie a una piattaforma elevatrice integrata, ampi spazi di stoccaggio sotto il tetto a shed e a un ampio garage, anche i requisiti logistici e tecnici sono perfettamente soddisfatti. L'immobile colpisce non solo per la sua funzionalità, ma anche per le sue caratteristiche di prestigio. Moderni spazi commerciali e per uffici con riscaldamento a pavimento in tutte le unità, un sofisticato sistema di sicurezza con telecamere esterne e un impianto di riscaldamento a gas/pellet ne sottolineano l'elevato standard. Un ampio posto auto coperto e numerosi posti auto per dipendenti, clienti e proprietari garantiscono le condizioni perfette per le attività quotidiane. La zona giorno privata eleva questa proprietà a un livello davvero eccezionale: circa 268,16 m<sup>2</sup> di superficie abitabile vi aspettano con caratteristiche esclusive, tra cui una cucina componibile di alta qualità, una disposizione open space e accenti di design moderno. In totale, la proprietà vanta quattro cucine componibili di alta qualità e un angolo cottura aggiuntivo, ideali per un utilizzo flessibile come unità abitative, uffici o spazi commerciali. Il giardino meticolosamente curato con laghetto, casetta da giardino e aree relax invita al relax e crea un'oasi di tranquillità accanto alle attività commerciali. Questo giardino è direttamente accessibile dal soggiorno attraverso ampie finestre. Questa proprietà è anche un investimento per il futuro dal punto di vista economico: un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni da 64 kW garantisce una tariffa incentivante mensile di circa 523,00 € lordi (al 2024), garantita fino al 2033. Ciò garantisce un reddito prevedibile e un approvvigionamento energetico sostenibile. Questo immobile è molto più di una semplice location: è una piattaforma per imprenditori, liberi professionisti e visionari che desiderano combinare vita, lavoro e tempo libero. Che si tratti di una sede aziendale con una prestigiosa soluzione residenziale, di un moderno centro servizi o di una combinazione di ufficio, laboratorio ed esclusiva residenza privata, qui si possono realizzare progetti personalizzati. Un tour in 3D è disponibile su richiesta!

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25210078 - 26605 Aurich / Schirum – 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)