

Upgant-Schott

# Attraktive Gewerbeimmobilie mit Betreiberwohnung in guter Lage von Upgant-Schott

Objektnummer: 24418098



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

**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 899 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418098	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	6		
Baujahr	1995		
Stellplatz	7 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 209 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	07.01.2035	Endenergieverbrauch	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott**

## Ein erster Eindruck

In zentraler und gut erreichbarer Lage von Upgant-Schott präsentiert sich diese gepflegte Gewerbeimmobilie als lukrative Investitionsmöglichkeit mit soliden Mieteinnahmen. Das zweigeschossige Gebäude kombiniert rentable Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit einer charmanten Betreiberwohnung im Obergeschoss und bietet somit eine ideale Kombination aus Wohn- und Geschäftsimmobilie. Das Erdgeschoss umfasst ca. 122m<sup>2</sup> und beherbergt zwei getrennte Gewerbeeinheiten, die beide langfristig vermietet sind. Eine Einheit (ca. 68m<sup>2</sup>) wird von einem Änderungsschneider genutzt, die andere Einheit (ca. 54m<sup>2</sup>) von einem Tattoo-Studio. Das Obergeschoss bietet eine ca. 87 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung, die über einen separaten Eingang mit eigenem Treppenhaus erreichbar ist. Die Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer oder kann ebenfalls vermietet werden, um das Investmentpotenzial weiter zu steigern. Die bestehenden Mietverhältnisse generieren eine monatliche Netto-Kaltmiete von insgesamt 1.730 Euro, was das Objekt zu einer attraktiven Renditeanlage macht. Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen Garten mit einer gemütlichen Gartenhütte im hinteren Bereich des Grundstücks. Für Kunden und Bewohner stehen mindestens sieben Parkplätze im vorderen und seitlichen Bereich der Immobilie zur Verfügung, was insbesondere die Gewerbemieter schätzen werden. Mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von ca. 209 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ein rundum stimmiges Gesamtpaket. Ob als Kapitalanlage oder zur teilweisen Selbstnutzung – diese Immobilie vereint Renditechancen, Flexibilität und eine hervorragende Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet!

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Ausstattung und Details

- optimale Lage
- zwei Gewerbeeinheiten
- eine Wohnung
- stabile Mieteinnahmen
- neuwertige Heizung
- 7 Stellplätze
- Garten
- Gartenhaus

**Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott**

## Alles zum Standort

Upgant-Schott, zentral gelegen in Ostfriesland, bietet Investoren ideale Voraussetzungen für nachhaltige und renditestarke Immobilienprojekte. Die Gemeinde gehört zur Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich und profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage zwischen den Städten Norden, Aurich und Emden. Dank der hervorragenden Anbindung an die Bundesstraße B72 sowie die Nähe zur Nordseeküste ist Upgant-Schott sowohl für Bewohner als auch für Unternehmen ein attraktiver Standort. Die Region ist geprägt von einer wachsenden Bevölkerung, stabiler wirtschaftlicher Entwicklung und einer gut ausgebauten Infrastruktur, die Investitionen langfristig absichert. In Upgant-Schott finden Investoren einen lebendigen Wirtschaftsstandort, der durch eine hohe Nachfrage nach Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnraum gekennzeichnet ist. Die Kombination aus regionalem Einzelhandel, wie Supermärkten und Discountern, sowie kleinen und mittelständischen Unternehmen sorgt für eine stabile wirtschaftliche Basis. Diese Faktoren machen den Standort besonders interessant für Gewerbe- und Mischimmobilien. Ein weiteres Plus ist die hohe Lebensqualität der Region. Umgeben von der idyllischen ostfriesischen Landschaft bietet Upgant-Schott ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit umfassenden Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Diese Qualitäten ziehen sowohl private als auch gewerbliche Mieter an und sichern die Nachfrage nach Immobilien langfristig.

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 115.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24418098 - 26529 Upgant-Schott

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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