

Norden

# Entwicklungsbereites Wohn- und Geschäftshaus-Portfolio mit 7 WE und 4 GE, Faktor 6,72 (SOLL)

CODE DU BIEN: 24335002C



PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.680 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24335002C	Prix d'achat	849.000 EUR
Place de stationnement	40 x surface libre	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espace locatif	ca. 1304 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden**

## Une première impression

Das Portfolio umfasst ein zentral am Bahnhof in Norden gelegenes Gewerbegrundstück mit zwei Gebäuden (7 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten) auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.659 m<sup>2</sup>. Das vollständig befahrbare Grundstück verfügt über zwei Zufahrten und bietet 40 Parkplätze. Das vordere Gebäude (Baujahr ca. 1910, KEIN Denkmalschutz) umfasst rund 144 m<sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche (Wohnung im OG, Büro im EG), ca. 87 m<sup>2</sup> Gastrofläche (Imbiss) sowie eine Spielhalle mit ca. 114 m<sup>2</sup>. Das hintere Gebäude (Baujahr 1998) bietet ca. 544 m<sup>2</sup> ebenerdige Gewerbefläche (inklusive anfahrbarem Ladebereich) und ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche im ersten Obergeschoss - aufgeteilt in sechs Wohnungen, jeweils mit Balkon/Loggia und Abstellraum auf dem Dachboden. Derzeit gibt es jeweils zwei Leerstände im Gewerbe- und Wohnbereich. Aufgrund des langfristig nicht angepassten Mietzinses beläuft sich die aktuelle IST-Nettokaltmiete auf rund 4.296 Euro pro Monat bzw. rund 51.555 Euro pro Jahr. Mit einer Anpassung auf eine marktübliche Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter und der Vermietung der Leerstände kann eine SOLL-Nettokaltmiete von rund 10.521 Euro pro Monat bzw. rund 126.253 Euro pro Jahr erzielt werden. Dies ermöglicht einen SOLL-Faktor von 6,72. Einen weiteren Pluspunkt bietet die direkte Lage an einer hochfrequenten Hauptverkehrsstraße. Die unmittelbare Umgebung ist durch den Bahnhof sowie zahlreiche Geschäfte und Dienstleister geprägt, darunter beispielsweise Pit-Stop, Burger King, Aldi, Rossmann, NKD, Deichmann, Kaufland, cleverFit, Apollo, Wein Depot und weitere – alle in einem Umkreis von etwa 300 Metern. Ein Busbahnhof befindet sich ebenfalls in direkter Umgebung. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung. Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.



**CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden**

## Détails des commodités

- Gewerbegrundstück zentral am Bahnhof in Norden gelegen
- Grundstücksfläche ca. 2.659 m<sup>2</sup>
- Vorderes Gebäude: Baujahr ca. 1910, KEIN Denkmalschutz. ca. 345 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche, Nutzungsänderung als Spielothek
- Hinteres Gebäude: Baujahr 1998, Gewerbefläche: ca. 544 m<sup>2</sup> ebenerdig, inklusive anfahrbarem Ladebereich und genehmigter Erweiterung (2,99 x 8,99 m), Wohnfläche: ca. 415 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss, aufgeteilt in 6 Wohnungen, jeweils mit Balkon/Loggia und Abstellraum auf dem Dachboden
- Zwei Zufahrten
- 40 Parkplätze
- Aktuell jeweils zwei Leerstände im Gewerbebereich, zwei Leerstände im Wohnbereich
- Aktuelle IST-Nettokaltmiete: rund 4.296 Euro pro Monat bzw. rund 51.555 Euro pro Jahr
- Potenzielle SOLL-Nettokaltmiete: mit marktüblicher Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter und Vermietung der Leerstände: rund 10.521 Euro pro Monat bzw. rund 126.253 Euro pro Jahr möglich, Faktor: 6,72 (SOLL)
- Lage an hochfrequenter Hauptverkehrsstraße, Bahnhof und zahlreiche Geschäfte und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung (u.a. Pit-Stop, Burger King, Aldi, Rossmann, NKD, Deichmann, Kaufland, Clever Fit, Apollo, Wein Depot) in einem Umkreis von ca. 300 Metern
- ÖPNV-Anbindung: Busbahnhof in direkter Umgebung
- Weitere Unterlagen auf Anfrage erhältlich

**CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden**

## Tout sur l'emplacement

Norden, die nordwestlichste Stadt auf dem deutschen Festland, bietet Investoren eine einzigartige Gelegenheit in einem wirtschaftlich stabilen und wachsenden Markt. Mit einer Geschichte, die zu den ältesten Städten Ostfrieslands gehört, und einer Bevölkerung von etwa 25.000 Einwohnern, ist Norden die viertgrößte Stadt der Region und ein anerkanntes Nordseeheilbad. Norden-Norddeich verfügt über einen gut frequentierten Fährhafen, der als wichtiger Verkehrsknotenpunkt zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney dient. Die Nähe zur Nordsee, zum Wattenmeer und zu den begehrten Sandstränden unterstreicht die außergewöhnliche Natur und das hohe touristische Potenzial der Region. Das Wohn- und Geschäftshausportfolio profitiert von einer erstklassigen Lage in direkter Nähe zum Norder Bahnhof, einem bedeutenden Drehkreuz für den Nah- und Fernverkehr. Die Umgebung ist wirtschaftlich lebendig, geprägt durch eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern, darunter bekannte Namen wie Pit-Stop, Burger King, Aldi, Rossmann, NKD, Deichmann, Kaufland, Clever Fit, Apollo und Wein Depot. All diese Annehmlichkeiten sind nur etwa 300 Meter entfernt und sorgen für eine hohe Frequenz und Attraktivität des Standorts. Norden ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die A31 sowie die B72 ist die Stadt problemlos erreichbar, was sowohl für lokale als auch für überregionale Anbindungen sorgt. Diese strategische Lage bietet eine solide Basis für nachhaltige Renditen und stabile Mieteinnahmen.

**CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden**

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24335002C - 26506 Norden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)