

Aurich – Aurich

# Gute Rendite - Solides Wohn- und Geschäftshaus in Aurich

VP azonosító: 24210027



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

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Áttekintés

VP azonosító	24210027
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1986
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	250.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 6,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	165.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich**

## Az els? benyomás

Das 1986 erbaute Wohn- und Geschäftshaus umfasst eine großzügige Fläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem etwa 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert, wobei unter anderem die Elektrik in der Gewerbeeinheit erneuert wurde. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Eine Jahresnettokaltmiete von 18.900€ macht die Immobilie zu einem guten Anlageobjekt. Somit können Sie eine Rendite von über 5,6% erreichen. Das Haus bietet zwei separate Einheiten mit jeweils eigenen Heizungsanlagen, was dem zukünftigen Besitzer Flexibilität und Unabhängigkeit ermöglicht. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Eine vorhandene Einbauküche macht den Umzug in dieses wunderbare Zuhause besonders leicht. Zu den besonderen Highlights der Immobilie zählen ein Gäste-WC, zwei Garagen sowie 4 Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für die Kunden und Bewohner bieten. Die Dachabseiten sind gedämmt, was zu einer effizienten Energieeinsparung beiträgt. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Die Gewerbeeinheit verfügt über eine separate Heizungsanlage aus dem Jahr 1997, wodurch eine individuelle Regelung der Raumtemperatur möglich ist. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage und bietet eine schöne Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und bietet eine entspannte Atmosphäre. Insgesamt ist dieses Haus ideal für Familien, die viel Platz und Komfort suchen, sowie für kleine Geschäftsinhaber, die ihr Zuhause und ihren Arbeitsplatz an einem Ort vereinen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem vielseitigen Wohn- und Geschäftshaus überzeugen.

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Részletes felszereltség

Zwei getrennte Einheiten - Zwei Heizungen - Gewerbe - Kunststofffenster  
Doppelverglasung - Gäste WC -Dachabseiten gedämmt - Einbauküche - 2 Garagen - 4  
Stellplätze

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Minden a helyszínr?!

Ihre neue Immobilie befindet sich in dem Auricher Stadtteil Plaggenburg. Unweit von Ihrer neuen Immobilie entfernt finden Sie eine Apotheke und ein Restaurant. Durch den uneingeschränkten Zugang zur Bundesstraße 210 profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung. Innerhalb weniger Autominuten erreichen Sie den Kern der Stadt Aurich. Dort finden Sie neben unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés auch verschiedenste Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus wird Ihnen hier auch Ihre medizinische Versorgung garantiert. Die Stadt Aurich verfügt über ein eigenes Krankenhaus, weiteren Fachärzten und Apotheken. Gleichzeitig erreichen Sie die Stadt Wittmund ebenfalls bequem über die Bundesstraße 210. Hier stehen Ihnen neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Schulen auch zusätzliche Ärzte zur Verfügung. Der Standort Ihrer neuen Immobilie wird durch die Nähe zur Nordsee besonders attraktiv. In kurzer Zeit erreichen Sie die Städte Norden und Wilhelmshaven. Von dort aus können Sie das Meer in idyllischer Atmosphäre genießen. Auch die Sielorte wie Neßmersiel, Bengersiel etc. oder den Norder Stadtteil Norddeich erreichen Sie ebenfalls in kurzer Zeit. Hier haben Sie zusätzlich auch die Möglichkeit, eine der ostfriesischen Inseln mit der Fähre zu erreichen. Spazieren Sie an den endlosen Sandstränden oder unternehmen Sie eine ausgedehnte Fahrradtour durch die ausdrucksstarke Natur Ostfrieslands. Überzeugen Sie sich selbst!

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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.

VP azonosító: 24210027 - 26607 Aurich – Aurich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)