

Aurich

# Zukunftssicher investieren - Mehrparteienhaus in begehrter Lage

**CODICE OGGETTO: 25210057**



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

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 364,24 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.159 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich**

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

CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210057
Superficie netta	ca. 364,24 m <sup>2</sup>
Vani	13
Camere da letto	9
Bagni	4
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	10 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

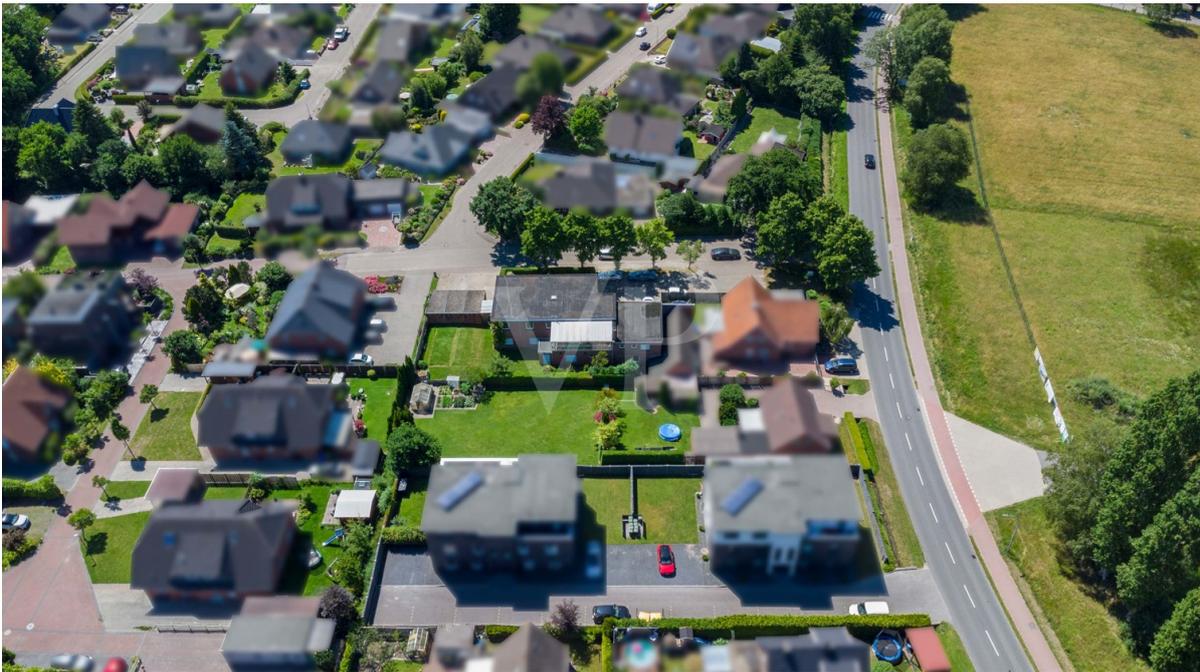
CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	261.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



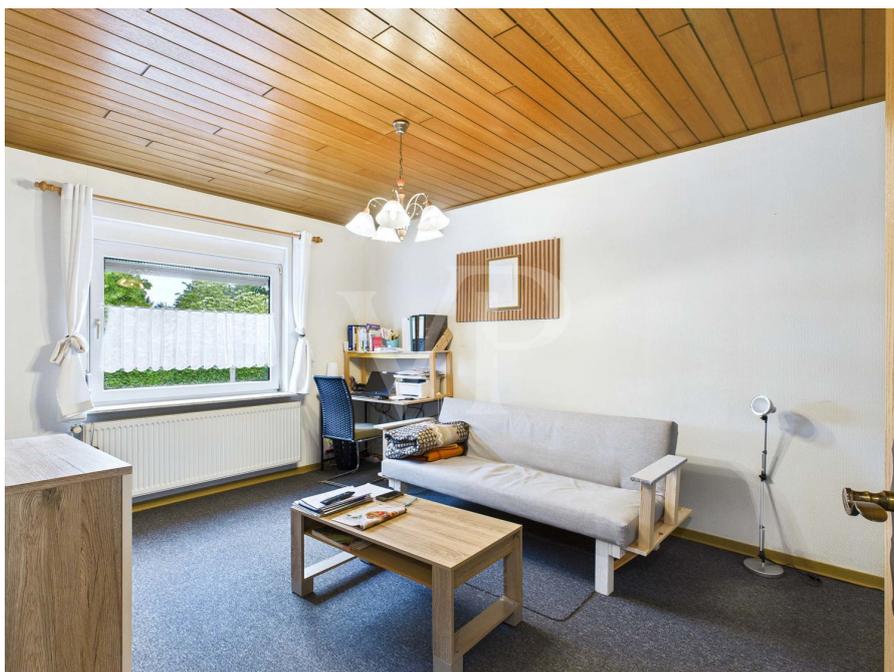
CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



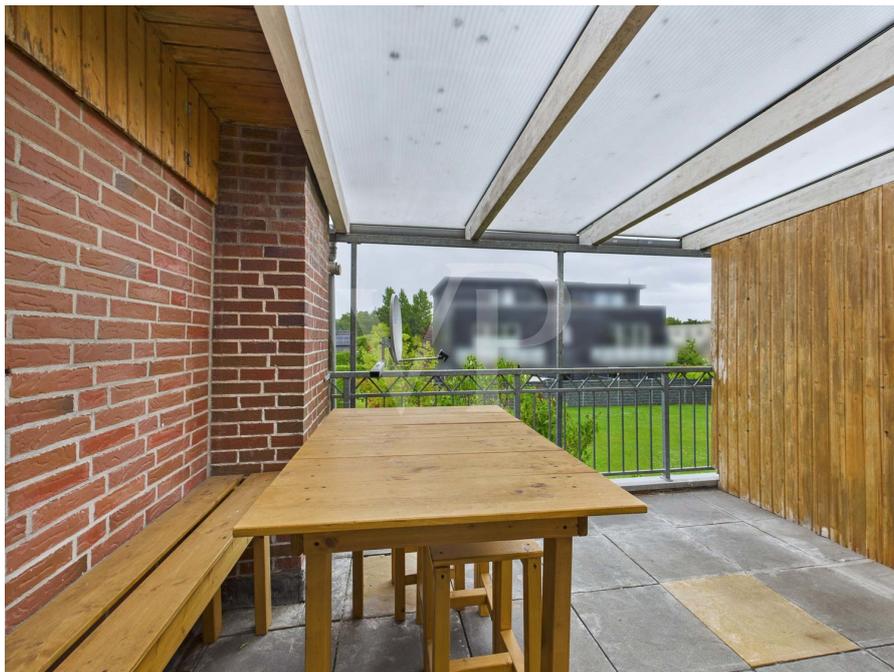
CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



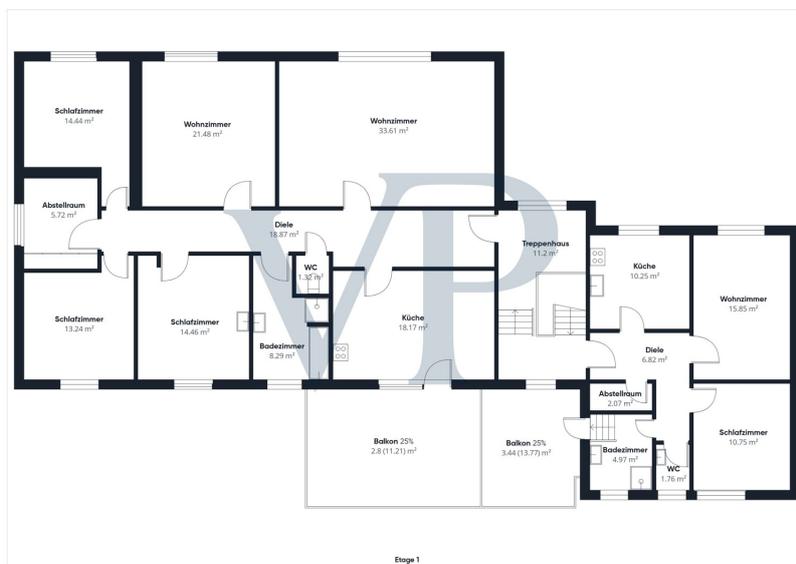
CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich**

## Una prima impressione

In einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Aurich befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1974 erbaut wurde. Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt vier eigenständige Wohneinheiten, die durch ihre durchdachten Grundrisse, großzügigen Außenbereiche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen.

Durch drei vermietet Wohneinheiten wird aktuell eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 1.269 Euro erzielt. Die bisher nicht vermietete Wohneinheit sorgt für weiteres Potenzial in der Kaltmiete. Eine verlässliche Vermietungssituation und die attraktive Lage machen das Haus gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Vermieter.

Raumaufteilung im Überblick:

**Erdgeschoss:**

Zwei separate Wohnungen, jeweils mit eigener Terrasse und Gartenanteil. Die Wohnungen verfügen separate Eingänge, je zwei Schlafzimmer, ein Vorratsraum, eine Küche und ein Bad. Wohneinheit zwei verfügt außerdem noch über ein Gäste-WC. Über die großzügig geschnittenen Wohnzimmer ist der Zugang zu den Terrassen gewährt.

**Obergeschoss:**

Über der Garage befindet sich eine im Jahr 1990 nachträglich aufgebaute Singlewohnung. Sie verfügt neben den Wohnräumen, Schlafzimmer und Wohnzimmer über ein Gäste-WC und eine Küche. Über das Duschbad erhält der Mieter Zugang zu einer privaten Dachterrasse.

Die vierte Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 150 qm. In dieser Einheit bieten sich viele Möglichkeiten, da Sie zurzeit unvermietet ist. Ob Renovierung oder Eigennutzung, hier gibt es genügend Raum zur Umgestaltung. Eine große Dachterrasse erweitert die Küche zu einem echten Aufenthaltsort. Neben vier Schlafzimmer sticht diese Wohneinheit auch mit einem besonders großzügigen Wohnzimmer heraus.

**Zusätzliche Flächen:**

Im Erdgeschoss befinden sich ein Technikraum sowie ein direkter Zugang von einer der Garagen zur angrenzenden Werkstatt. Zudem stehen drei weitere Garagen zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich**

## Dettagli dei servizi

- 2020 Heizung in Wohnung 2
- 2010 Hohlschichtdämmung
- 2000 Elektrisches Garagentor
- 1993 Fensterelement Wohnung 3
- 1990 Aufbau Wohnung 3
- Vier Wohneinheiten
- Fünf Garagen (davon zwei im Wohngebäude verbaut, die anderen drei freistehend)
- Werkstatt
- Dachterrassen
- Wohnung eins und zwei verfügen über einen eigenen Gartenbereich
- Solide Mieteinnahmen
- Zuverlässige & langfristige Mieter
- Ausbaupotenzial
- Große Parkfläche
- Zusätzlicher Gartenbereich, bisher keiner Wohnung zugeordnet

**CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Wohngebieten, Gewerbe und viel Grün. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie zügig in das Stadtzentrum von Aurich sowie in die umliegenden Ortschaften. Die Bundesstraßen B72 und B210 sorgen für schnelle Verbindungen nach Emden, Leer, Wilhelmshaven oder Oldenburg. Auch die Nordseeküste ist über diese Verkehrsachsen gut erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig entfernt und ermöglicht unkomplizierte Fahrten innerhalb von Aurich oder in umliegende Gemeinden. Dank der gut ausgebauten Radwege erreichen Sie die Innenstadt zudem bequem innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die flache ostfriesische Landschaft mit Wiesen und Feldern eignet sich ideal für Aktivitäten an der frischen Luft. Die nahegelegenen Wälder bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25210057 - 26603 Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 261.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25210057 - 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)