Aurich

# Investi in una proprietà a prova di futuro: un edificio multifamiliare in una posizione ricercata

*Codice oggetto: 25210057*




PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 364.24 $m^2$ • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1159 $m^2$

Codice oggetto: 25210057 - 26603 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: 25210057 - 26603 Aurich

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25210057 |
| Superficie netta | ca. 364.24 m² |
| 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 | 399.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 55 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25210057 - 26603 Aurich

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.06.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 261.2 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| 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

# Una prima impressione

Situata in una tranquilla ma centrale zona residenziale di Aurich, questa casa plurifamiliare ben tenuta è stata costruita nel 1974. Distribuita su due piani, la casa comprende quattro appartamenti indipendenti, ognuno dei quali vanta planimetrie ben progettate, ampi spazi esterni e versatili possibilità di utilizzo. Tre degli appartamenti sono attualmente affittati, con un canone mensile netto complessivo di 1.269 €. Il restante appartamento libero offre ulteriori possibilità di aumento del canone netto. Un'affitto affidabile e la posizione favorevole rendono questa casa ideale sia per i proprietari che per i locatori. Panoramica della disposizione: Piano terra: Due appartamenti separati, ciascuno con terrazza e giardino privati. Gli appartamenti dispongono di ingressi separati, due camere da letto, un ripostiglio, una cucina e un bagno. Il secondo appartamento comprende anche un bagno per gli ospiti. Gli ampi soggiorni offrono accesso alle terrazze. Primo piano: Sopra il garage si trova un monolocale aggiunto nel 1990. Oltre alla zona giorno, alle camere da letto e al soggiorno, dispone di un bagno per gli ospiti e di una cucina. Il bagno con doccia offre accesso a una terrazza privata sul tetto. Il quarto appartamento occupa l'intero piano superiore con circa 150 metri quadrati di superficie abitabile. Questa unità offre numerose possibilità, essendo attualmente vuota. Che si tratti di ristrutturazione o di uso personale, offre ampio spazio per la personalizzazione. Un'ampia terrazza sul tetto trasforma la cucina in un vero e proprio spazio abitabile. Oltre a quattro camere da letto, questo appartamento vanta anche un soggiorno particolarmente spazioso. Ulteriore spazio comprende un ripostiglio al piano terra e l'accesso diretto da uno dei garage all'officina adiacente. Sono disponibili anche altri tre garage.

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/(m²*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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com