Aurich

Zukunftssicher investieren - Mehrparteienhaus in begehrter Lage

Objektnummer: 25210057



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 364.24 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1159 m^2

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	25210057
Wohnfläche	ca. 364.24 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1974
Stellplatz	10 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	261.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25210057 - 26603 Aurich

Sonstige Angaben

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: 25210057 - 26603 Aurich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com