Aurich

# Solido investimento in posizione centrale

*Codice oggetto: 25335131*




PREZZO D'ACQUISTO: 249.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134.5 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m²

Codice oggetto: 25335131 - 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: 25335131 - 26603 Aurich

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25335131 |
| Superficie netta | ca. 134.5 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1960 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 249.900 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 30 m² |
| Superficie affittabile | ca. 164 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

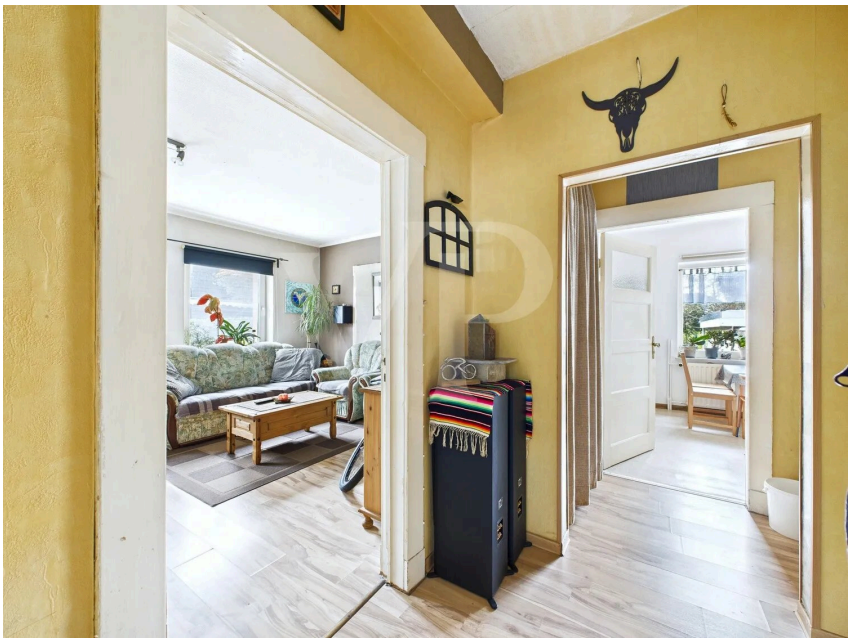
# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a stufa |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.10.2032 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 236.3 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960 |

Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# La proprietà





Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# La proprietà





Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# La proprietà





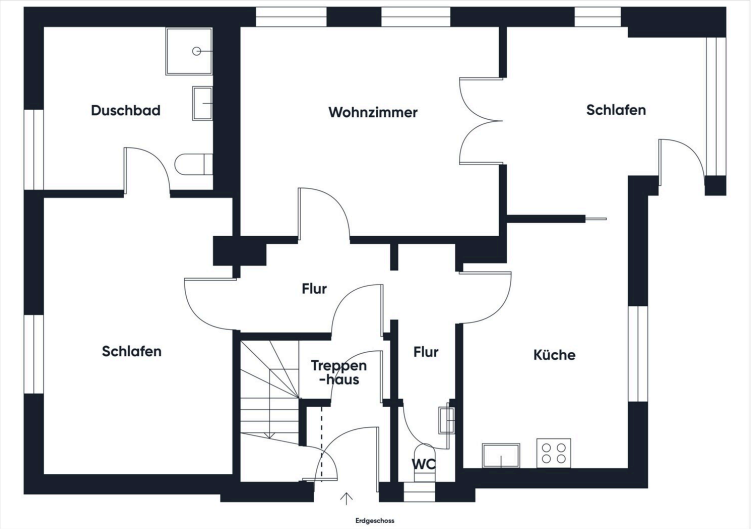
Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

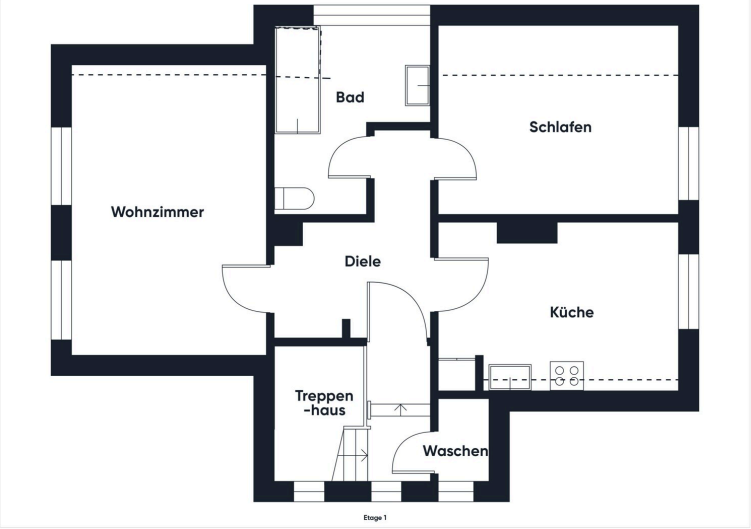
# La proprietà



Codice oggetto: 25335131 - 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: 25335131 - 26603 Aurich

# Una prima impressione

Dieses Zweiparteienhaus aus dem Jahr 1960 bietet eine solide Kapitalanlage mit sicheren und konstanten Einnahmen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 134,5 m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, stehen zwei separate Wohneinheiten zur Verfügung.
Die Erdgeschosswohnung mit ca. 79,5 m² ist aktuell bis zum 01.01.2026 vermietet, während die Dachgeschosswohnung mit ca. 55 m² über ein unbefristetes Mietverhältnis verfügt.

Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine offene, einladende Bauweise. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander, während die großen Fenster für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Das Wohnzimmer mit Kamin schafft eine warme und gemütliche Atmosphäre – perfekt für die kälteren Monate. Neben dem Wohnzimmer und der hellen Küche mit Essbereich bietet die Wohnung zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine im Jahr 2012 sanierte Wohnung mit modernem Wohnkomfort. Die helle Küche mit großem Fenster, das gepflegte Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und das gemütliche Wohnzimmer runden das ansprechende Raumkonzept ab.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 604 m² besticht durch einen pflegeleichten Garten sowie einen hübsch angelegten Vorgarten. Für Ihre Geräte und Werkzeuge steht ein praktisches Gartenhäuschen bereit. Zwei Carport-Stellplätze bieten geschützten Raum für Fahrzeuge, während die Auffahrt zwei weitere Stellmöglichkeiten bereithält.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, darunter die neue Einkleidung der Schornsteine, die Errichtung des Carports, der Austausch der Heizungsanlage und vieles mehr.

Diese gepflegte Immobilie mit zwei vermieteten Wohneinheiten bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.
Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# Dettagli dei servizi

- Zwei Wohneinheiten
Mieteinnahmen:
Erdgeschoss - 376,00 €/ Monat
Obergeschoss - 260,00 €/ Monat
Mietspiegel im Durchschnitt - 8,12 €/ m2
- 2012 - Dachgeschosswohnung saniert
- 2012 - Bäder saniert
- 2012 - Dach erneuert
- 2013 - Fassade neu verklinkert
- 2015 - Dachisolierung erneuert
- 2015 - Carport
- 2021 - BrennwertTherme erneuert
- 2025 - Schornsteine neu eingekleidet
- 2025 - Treppentufen Eingangsbereich erneuert

Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# Tutto sulla posizione

Aurich überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur, eine niedrige Kriminalitätsrate und eine daraus resultierende hohe Lebensqualität. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit verlässlichen Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie einem effizienten Nahverkehrssystem bildet ein solides Fundament für nachhaltige Wertentwicklung. Moderate Preissteigerungen bei gleichzeitig vernünftigen Kaufpreisen und Mietrenditen von rund 3–4 % spiegeln das ausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider. Geplante städtebauliche Maßnahmen und Investitionen in nachhaltige Infrastruktur stärken zusätzlich das langfristige Potenzial für Wertzuwächse.

Die Stadt verfügt über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit niedrigem Arbeitslosenstand und bietet stabile Beschäftigungsmöglichkeiten – eine verlässliche Grundlage für konstante Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Aurich präsentiert sich damit als solide Investitionslage mit einem ausgewogenen Altersprofil und familienfreundlichem Umfeld, das auch seniorengerechte Wohnformen begünstigt. Als Verwaltungssitz und regionales Zentrum in Ostfriesland ist die Stadt geprägt von öffentlicher Verwaltung, Gesundheitswesen und Bildung, was ihre wirtschaftliche Stabilität zusätzlich absichert.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich in der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Bildungseinrichtungen wie das Gymnasium Ulricianum oder die Realschule Aurich sind in etwa sechs bis sieben Minuten fußläufig erreichbar. Fachärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen befinden sich im Umkreis von sieben bis zehn Minuten. Freizeit- und Kultureinrichtungen wie Kino, Theater und Sportstätten liegen ebenfalls in Gehweite. Einkaufsmöglichkeiten vom Supermarkt bis zum Fachgeschäft sowie Busstationen wie „B72/Wallster Weg“ (ca. 3 Minuten) und der Bahnhof Aurich (ca. 8 Minuten Fußweg) runden das Standortprofil ab.

Für Investoren bietet Aurich somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch eine risikoarme Perspektive, verlässliche Mieterträge und langfristige Attraktivität – ein idealer Standort für sicherheitsorientierte Kapitalanleger mit Fokus auf Substanz und Rendite.

Codice oggetto: 25335131 - 26603 Aurich

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 236.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25335131 - 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