Aurich

Wohn- und Geschäftshaus in sehr zentraler Lage

Objektnummer: 26210059



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 654 m²

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210059
Wohnfläche	ca. 260 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	1880

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 225 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

Ein erster Eindruck

In sehr guter Lage von Aurich präsentiert sich dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus als außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren und Visionäre. Das solide, historisch gewachsene Eckgebäude vereint zwei attraktive Gewerbeeinheiten von ca. 135 m² und ca. 90 m² mit vier bestehenden Wohnungen – drei Einheiten von je ca. 50–60 m² sowie eine großzügige Wohnung von ca. 90 m².
Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss erhebliche weitere Flächen, die noch nicht ausgebaut sind. Hier liegt ein besonders starkes Entwicklungspotenzial: Ein engagierter Käufer kann durch gezielte Sanierung und Renovierung zusätzliche Wohnungen schaffen und das gesamte Objekt deutlich aufwerten.
Das Gebäude ist insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftig und wartet darauf, mit neuen Ideen, frischem Design und zeitgemäßer Ausstattung zu neuem Glanz gebracht zu werden. Wer hier investiert, hat die Chance, aus einer soliden Substanz ein echtes Renditeobjekt oder ein hochwertiges Mehrfamilienhaus zu entwickeln. Die klare Aufteilung und die zentrale Lage machen es zu einer interessanten Immobilie für alle, die Potenzial erkennen und aktiv gestalten möchten.
Mit Investitionen kann dieses Haus zu einem echten Schmuckstück werden – sowohl in der gewerblichen als auch in der wohnwirtschaftlichen Nutzung. Eine Immobilie mit viel Charakter und noch mehr Zukunft.

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

Ausstattung und Details

Historie:
Die umfassende Bauhistorie ist vollständig vorhanden. Hier ein kleiner Auszug.
Ursprüngliches Gebäude: Vor 1881 (Grundrisszeichnung von 1881 für Wohnungen).
1933: Bauschein für Aufstockung eines Wohngebäudes an der Kirchdorfer Straße 2
1970: Erweiterung der Backstube (Bauvorhaben Kramer).
1984: Erweiterung Backstube, Einbau Backofen/Gasfeuerung, Garage/Fertiggarage
1991: Umbau/Umgestaltung des Ladens (Bäckerei Kramer).
2010/2011: Einrichtung Sportcafé an Kirchdorfer Straße 2.
2023: Nutzungsänderung Backwarenladen zu Café & Restaurant (Julianenburger Straße 1).

Objektnummer: 26210059 - 26603 Aurich

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der besten und zentralsten Lagen von Aurich. Direkt im Herzen der Stadt profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und hoher Frequentierung.
Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnqualität aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Behörden – sind fußläufig oder in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und dem Marktplatz liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Durch die Ecklage an zwei Straßen ist das Objekt sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für Wohnzwecke besonders attraktiv. Es bietet gute Sichtbarkeit und eine starke Präsenz, ohne direkt im hektischen Verkehr zu liegen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der Anschluss an die umliegenden Ortschaften als auch die Anbindung an die größeren Verkehrswege ist komfortabel.
Diese zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht das Objekt ideal für Investoren, die ein Objekt mit hohem Nutzungs- und Entwicklungspotenzial suchen – sei es für eine optimierte Vermietung oder eine umfassende Neugestaltung.

Objektnummer: 26210059 - 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: 26210059 - 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