Aurich

Großzügiges Ensemble mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Vermieten und Rendite vereint!

Objektnummer: 26210083



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2856 m²

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210083
Wohnfläche	ca. 331 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	186.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie

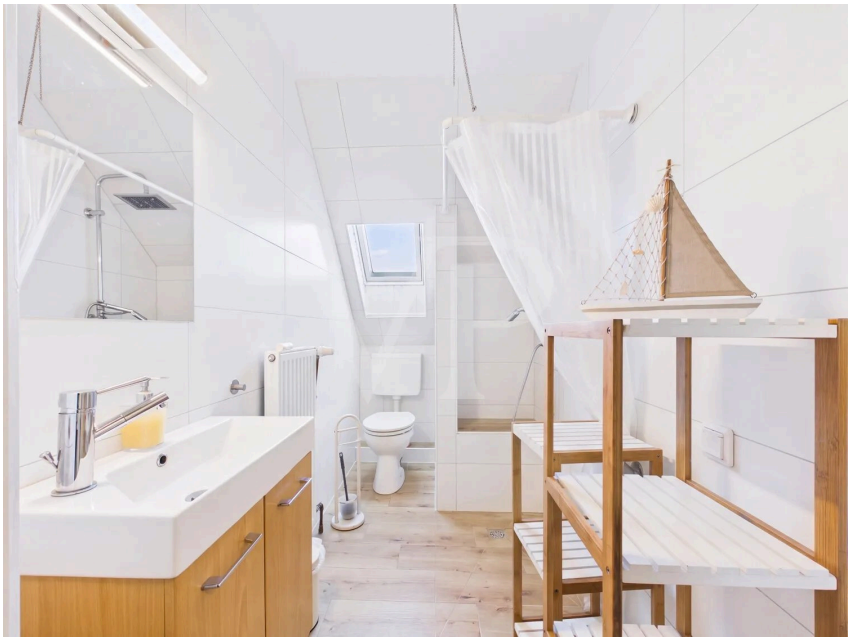




Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Großzügiges Ensemble mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Vermieten und Rendite vereint!

Dieses gepflegte Immobilienangebot vereint vielseitige Wohnkonzepte mit attraktiven Einnahmemöglichkeiten. Das ursprünglich 1966 erbaute und 1993 durch einen Anbau erweiterte Doppelhaus-Ensemble befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Laufende Modernisierungen – darunter Heizungsanlagen aus dem Jahr 2023 sowie teilweise neu gestaltete Badezimmer – sorgen für zeitgemäßen Komfort und eine solide Basis.

Die Immobilienaufteilung im Überblick

Linke Haushälfte – Großzügiges Ferienhaus (ca. 150 m²): Vollständig ausgestattet und eingerichtet, bietet dieses Haus reichlich Platz für Feriengäste oder eine große Familie. Hier können Urlauber direkt ankommen und entspannen. Sowie einer hochwertiger Reserve auf dem Dachboden von ca. 35 m².

Rechte Haushälfte – Zweifamilienstruktur (ca. 180 m² Gesamtfläche):

Erdgeschoss – Eigentümerwohnung (ca. 118 m²): Ideal als privater Rückzugsort für Selbstnutzer oder Betreiber der Ferienvermietung.

Obergeschoss – Ferienwohnung (ca. 62 m²): Ebenfalls voll ausgestattet und bestens für die touristische Vermietung vorbereitet.

Traumhaftes Grundstück

Das beeindruckende, 2.856 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight. Es bietet nicht nur weitläufige Grünflächen zur Erholung, sondern lässt mit einer großzügigen Lagerfläche und einer Garage keinerlei Wünsche offen. Ob Platz für Hobbys, Fuhrpark, Gartengeräte oder zusätzliche Lagermöglichkeiten – die Nutzungsoptionen sind extrem flexibel.

Attraktives Investment mit viel Potenzial

Die beiden voll ausgestatteten Ferreneinheiten erwirtschaften derzeit sehr gute Vermietungserträge (konkrete Zahlen erhalten Sie gerne auf Anfrage). Neben der Fortführung des erfolgreichen Ferienvermietungskonzepts bietet die Immobilie auch ein hervorragendes Entwicklungspotenzial für Investoren: Eine Umnutzung der Einheiten in eine nachhaltige Festvermietung lässt sich ebenfalls mühelos realisieren.

Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Mehrgenerationenprojekt – dieses vielseitige Immobilien-Ensemble bietet Ihnen beste Aussichten.

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

- Gebäude & Wohneinheiten -
Es gibt für die Immobilie 2 Energieausweise
Energieausweis Haus rechts
Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt am
06.09.2026
Energieausweis gültig bis
06.09.2036
Endenergiebedarf
222,30
Energieeffizienzklasse
G
wesentlicher Energieträger
Gas
Baujahr lt. Energieausweis
1966
Energieausweis Haus links
Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt am
06.09.2026
Energieausweis gültig bis
06.09.2036
Endenergiebedarf
186,80
Energieeffizienzklasse
F
wesentlicher Energieträger
Gas
Baujahr lt. Energieausweis
1993
· 3 Wohneinheiten: Aufgeteilt in ein Ferienhaus, eine Ferienwohnung und eine Betreiberwohnung – ideal zur Kombination aus Vermietung und Eigennutzung.
· Gepflegte Ferieneinheiten: Alle Einheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand für eine direkte Nutzung oder Weitervermietung.
· Helle Räumlichkeiten: Lichtdurchflutete Zimmer sorgen für eine einladende und freundliche Atmosphäre.
- Grundstück & Areal -
· Großes Grundstück: Weitläufiges Areal mit viel Platz und Freiraum.
· Getrennt nutzbarer Garten: Flexibel aufgeteiltes Areal, das eine ungestörte Nutzung für Gäste und Eigentümer ermöglicht.

· Sichtschutz durch Hecken: Dichte Bepflanzung garantiert optimale Privatsphäre.
- Außenbereich & Freiflächen -
· mehrere Terrassen: Zwei separate Außenbereiche bieten viel Platz zum Entspannen an der frischen Luft.
· Sommergarten: Geschützter, lichtdurchfluteter Außenbereich für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.
· Pergola: Stilvolles, schattenspendendes Gestaltungselement im Garten.
· Schuppen: Praktischer Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge oder Gästefahrräder.
- Parken & Stellplätze -
· Carport: Überdachter Stellplatz zum Schutz eines Fahrzeugs vor Witterungseinflüssen.
· 5 Stellplätze: Großzügiges Parkangebot mit fünf zusätzlichen PKW-Freistellplätzen auf dem Grundstück.

Objektnummer: 26210083 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich etwas außerhalb des unmittelbaren Zentrums gelegenen Bereich von Aurich. Die Umgebung ist überwiegend durch eine aufgelockerte und teilweise ländlich geprägte Bebauung sowie weitläufige Grün- und Freiflächen gekennzeichnet.

Wer die Ruhe und den etwas größeren Abstand zum städtischen Trubel schätzt, findet hier ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig ist die Lage keineswegs abgelegen: Das Auricher Stadtzentrum sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich im gut erreichbaren Umfeld.

Auch die umliegenden Ortsteile und Gemeinden sowie die weiteren Städte Ostfrieslands sind über die regionalen Verkehrsverbindungen gut angebunden. Die Nähe zu den weitläufigen Landschaften Ostfrieslands bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung in der Natur.

Die Lage bietet damit eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, eher ländlich geprägtem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur – ideal für alle, die etwas außerhalb wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut erreichbaren Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26210083 - 26607 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: 26210083 - 26607 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