

Aurich / Schirum – Aurich

# Modernes Wohnen trifft smarte Gewerbefläche – 791 m<sup>2</sup> mit exklusiver Privatwohnung & 64 kW PV- Anlage

???????? ??: 25210072



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 1.300.000 EUR • ??: ca. 268,16 m<sup>2</sup> • ??: 15 • ??: 3.334 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                        |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25210072                  | ???? ?????       | 1.300.000 EUR          |
| ????????           | ca. 268,16 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision        |
| ????? ?????        | ???????? ?????            |                  | beträgt 2,5 % (inkl.   |
| ????????           | 15                        |                  | MwSt.) des             |
| ????????? ??       | 5                         |                  | beurkundeten           |
| ????????           |                           |                  | Kaufpreises            |
| ????????           | 3                         | ???? ?????????   | 2015                   |
| ???? ?????????     | 2013                      | ??????           | ??????                 |
|                    |                           | ????????         |                        |
| ????? ?????????    | 4 x ????????? ??          | ???????????????? | ca. 791 m <sup>2</sup> |
|                    | ????????????, 7 x         | ?????            |                        |
|                    | ???????????? ?????        | ??????           | ????????, WC           |
|                    | ????????????, 1 x         |                  | ????????????, ?????,   |
|                    | ??????                    |                  | ????????????           |
|                    |                           |                  | ???????                |

???????? ??????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 61.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.03.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2013          |

???????? ??????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ???????



??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



???????? ??: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ???????



???????? ??????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ?????????



???????? ?????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ???????



???????? ?????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

?? ????????



???????? ?????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## ??? ????? ????????

Diese außergewöhnliche Immobilie im Gewerbegebiet II Schirum in Aurich vereint moderne Gewerbeflächen mit exklusivem Wohnkomfort – eine perfekte Symbiose für Unternehmer, die Visionen verwirklichen und gleichzeitig höchste Lebensqualität genießen möchten.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.334 m<sup>2</sup> entstand 2013 eine moderne Gewerbehalle, die 2015 nochmals erweitert wurde. Sie bietet im Erdgeschoss rund 236,53 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Fläche sowie im Obergeschoss weitere ca. 276 m<sup>2</sup> Reservefläche, die sich ideal als Lager oder für zukünftige Erweiterungen nutzen lassen.

Dank einer integrierten Hebebühne, umfangreichem Stauraum im Pultdach und einer großzügigen Garagenlösung sind auch logistische und technische Ansprüche bestens abgedeckt.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch ihre repräsentative Ausstattung. Moderne Büro- und Gewerbeflächen mit Fußbodenheizung in allen Einheiten, ein durchdachtes Sicherheitssystem inklusive Außenkameras sowie eine Gas-/Pelletheizung unterstreichen den hohen Standard. Eine große Carportanlage sowie zahlreiche Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Eigentümer sorgen für perfekte Rahmenbedingungen im geschäftlichen Alltag.

Der private Wohnbereich hebt dieses Objekt in eine ganz besondere Liga: Auf rund 268,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine exklusive Ausstattung mit hochwertiger Einbauküche, offener Raumgestaltung und modernen Wohnakzenten. Insgesamt sind im gesamten Anwesen vier hochwertige Einbauküchen sowie eine zusätzliche Kochnische vorhanden – optimal für die flexible Nutzung durch Wohneinheiten, Büro- oder Gewerbeflächen.

Der aufwendig angelegte Garten mit Schwimmteich, Gartenhaus und Erholungsflächen lädt zum Abschalten ein und schafft eine Oase der Ruhe neben der geschäftlichen Nutzung. Dieser ist direkt vom Wohnzimmer durch große Fensterflächen aus erreichbar.

Auch wirtschaftlich ist diese Immobilie eine Investition in die Zukunft: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 64 kW sichert eine monatliche Einspeisevergütung in Höhe von rund 523,00 € brutto (Stand 2024), die noch bis ins Jahr 2033 garantiert ist. Damit profitieren Sie von planbaren Einnahmen und nachhaltiger Energieversorgung.

Dieses Objekt ist weit mehr als nur ein Standort – es ist eine Plattform für Unternehmer, Freiberufler und Visionäre, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander vereinen möchten. Ob als Firmensitz mit repräsentativer Wohnlösung, als modernes Dienstleistungszentrum oder als Kombination aus Büro, Werkstatt und exklusivem Privatdomizil – hier lassen sich individuelle Konzepte perfekt umsetzen.

Einen 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

???????????????? ???? ?????????

2013 gebaute und 2015 erweiterte Gewerbehalle mit ca. 236,53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss & ca. 276 m<sup>2</sup> Reservefläche / Lager im Obergeschoss  
268,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche der exklusiven Privatwohnung  
Grundstücksfläche von ca. 3334 m<sup>2</sup>  
PV-Anlage 64 kW mit einer monatlichen Einspeisevergütung in 2024 i.H.v. 523,00 Euro brutto bis 2033  
Fußbodenheizung in allen Einheiten  
Moderne Wohn- und Büroausstattung  
Große Carportanlage  
Diverse Stellplätze für Kunden und Eigentümer  
Weiterer Stauraum im Pultdach der Lagerhalle  
Aufwändig angelegter Garten mit Schwimmteich und Gartenhaus zur individuellen Nutzung  
Hochwertige Einbauküchen in allen Einheiten (insgesamt 4 Einbauküchen und eine zusätzliche Kochnische in der Privatwohnung)  
Hebebühne in der Lagerhalle / Garage  
Sicherheitssystem inkl. Außenkameras  
Gas/Pallet Heizung

??????? ?????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

## ??? ??? ??? ???????????

Das Wohn- und Gewerbeobjekt befindet sich im gefragten Gewerbegebiet II Schirum in Aurich, einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Ostfriesland. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit, die vielfältige Branchenstruktur und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten ideal miteinander zu verbinden.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Über die B72 und B210 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Emden, Leer und Wittmund. Der Autobahnanschluss an die A31 ist in rund 25 Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung Richtung Ruhrgebiet, Niederlande sowie Bremen und Hamburg. Auch der Emdener Hafen, einer der wichtigsten Logistik- und Umschlagplätze Norddeutschlands, ist nur ca. 30 Minuten entfernt. Zudem sorgen Linienbusse für eine gute Anbindung an die Auricher Innenstadt und das Umland.

### Starkes wirtschaftliches Umfeld

Das Gewerbegebiet Schirum ist ein etablierter Standort für Handel, Handwerk, Industrie und Dienstleistungen. Zahlreiche namhafte Unternehmen sind hier ansässig, wodurch wertvolle Synergien entstehen. Die stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen unterstreicht die Attraktivität des Standorts und bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

### Attraktive Infrastruktur

Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Tankstellen und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum von Aurich mit Schulen, Ärzten, Verwaltung und einem umfangreichen Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Wohnen und Arbeiten an einem Ort

Das Besondere an diesem Objekt ist die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Diese ermöglicht es Ihnen, Geschäft und Privatleben optimal miteinander zu verbinden – kurze Wege, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine klare Trennung der Bereiche machen diesen Standort besonders attraktiv für Selbstständige und Unternehmer.

### Zukunftssicherer Standort

Aurich entwickelt sich kontinuierlich als Dienstleistungs- und Gewerbeort weiter. Die zentrale Lage im Herzen Ostfrieslands, die gute Infrastruktur sowie die positive wirtschaftliche Entwicklung sichern dem Gewerbegebiet Schirum eine hohe

Standortqualität auch in Zukunft.

??????? ???????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25210072 - 26605 Aurich / Schirum – Aurich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)