Emden

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25335032

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 209.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	25335032
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	209.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	258.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

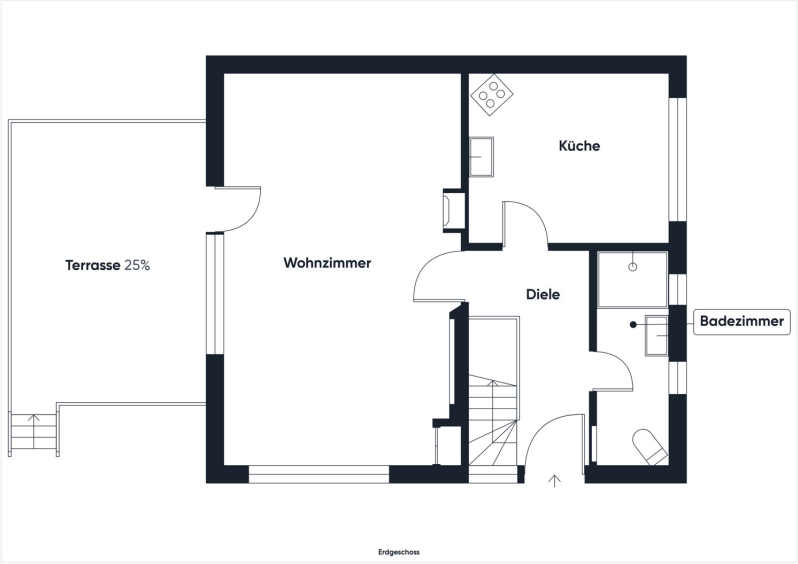
Die Immobilie

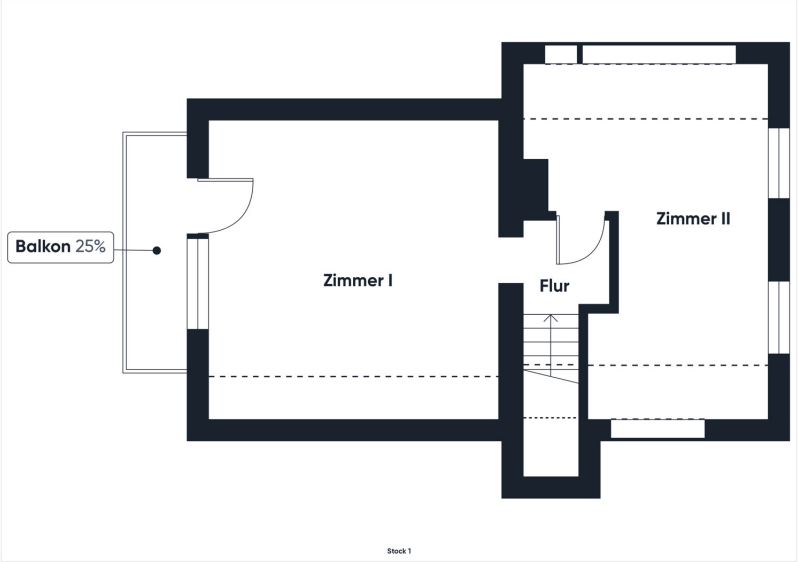
Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 wurde im Laufe der Jahre Stück für Stück modernisiert und verbindet stilvollen Wohnkomfort mit gemütlichem Ambiente. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 790 m² bietet es zwei Schlafzimmern auf ca. 95 m² Wohnfläche – ideal für Paare oder kleine Familien.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden ein. Große Fenster sorgen für eine freundliche, offene Atmosphäre, während die angrenzende, moderne Küche vollständig ausgestattet ist und mit einem Essbereich das gemeinsame Kochen zum Vergnügen macht. Das neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Fußbodenheizung, einem modernen Design, sowie einer ebenerdigen Dusche. Zwei helle Schlafzimmer im Obergeschoss bieten Rückzugsorte zum Entspannen. Aus dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die eine Erweiterung des Wohnraumes in den warmen Monaten des Jahres schafft.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück, das Raum für Ihre individuellen Wohnträume bietet – ob als Spielparadies für Kinder, idyllischer Rückzugsort im Grünen oder liebevoll gestalteter Garten für Hobbygärtner. Zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die umfassende Isolierung des neuen Daches sowie die Dämmung der Hohlschicht tragen maßgeblich zur Senkung der Heizkosten bei und verbessern gleichzeitig die Energieeffizienz des Hauses. Dadurch entspricht es modernen energetischen Standards und bietet langfristig Einsparpotenzial. Auch die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht – sowohl die Verkabelung als auch der Sicherungskasten wurden modernisiert, um Sicherheit und Funktionalität zu gewährleisten. Zudem wurden einige Fenster erneuert, was nicht nur zur Energieeinsparung, sondern auch zum Wohnkomfort beiträgt. Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen, der im Jahr 2020 installiert wurde. Neben seiner ästhetischen Wirkung sorgt er für eine wohlige Wärme und unterstützt die Heizung, um eine gemütliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

Die ruhige und familienfreundliche Lage überzeugt mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Gepflegte Nachbarschaft und grüne Umgebung laden zu Spaziergängen und Erholung ein.
Lassen Sie sich dieses einladende Zuhause nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Ausstattung und Details

- ca. 95m² Wohnfläche
- ca. 790m² Grundstücksfläche
- 2018 Hohlschichtdämmung
- 2019 Wohnzimmer kernsaniert
- 2019 Elektrik sowie Sicherungskasten erneuert
- 2019 Badezimmer mit Fußbodenheizung und neuen Fenstern
- 2020 Kamin neu
- 2020 Flur und Treppe renoviert
- 2023 Kinderzimmer kernsaniert mit neuen Fenstern
- Dach erneuert und isoliert

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Emden/Borssum, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil, der durch eine ruhige Wohnlage und eine gute Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kitas sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass der Alltag bequem gestaltet werden kann. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Der nahe Ems-Jade-Kanal, weitläufige Grünflächen und Sporteinrichtungen laden zu Outdoor-Aktivitäten ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Mehrere Buslinien verbinden Borssum mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof, während die Petkumer Straße (L2) eine schnelle Anbindung an die B210 und die A31 ermöglicht. Das Emder Zentrum ist zudem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Nähe – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung schätzen.

Objektnummer: 25335032 - 26725 Emden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 258.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25335032 - 26725 Emden

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