

Emden

## Immobilie mit Geschichte: erbaut auf einem Bunker

**Objektnummer: 25335141**



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

**KAUFPREIS: 104.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

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

**Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335141	Kaufpreis	104.900 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	1980
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1950		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	317.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

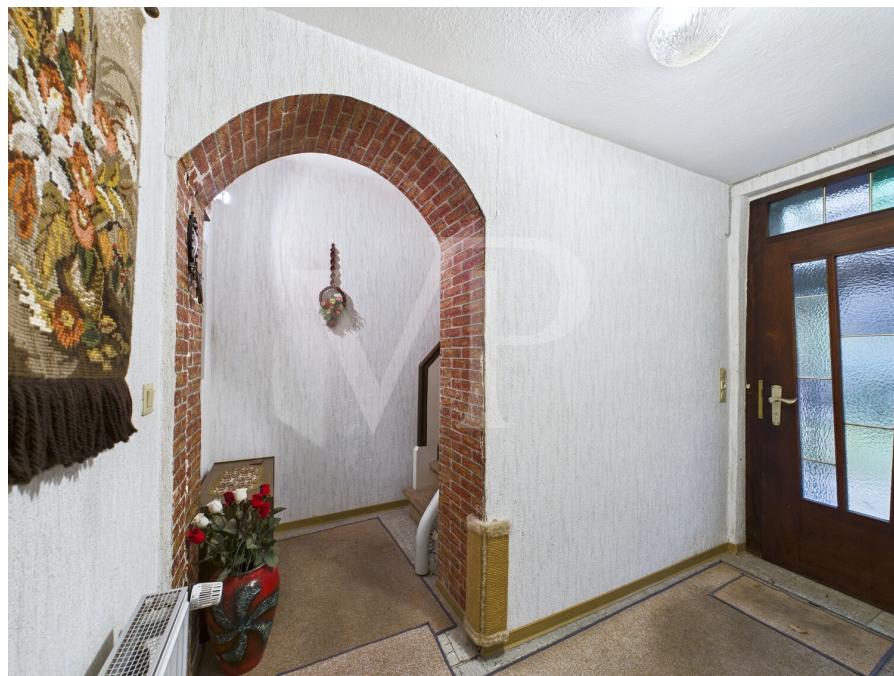
Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



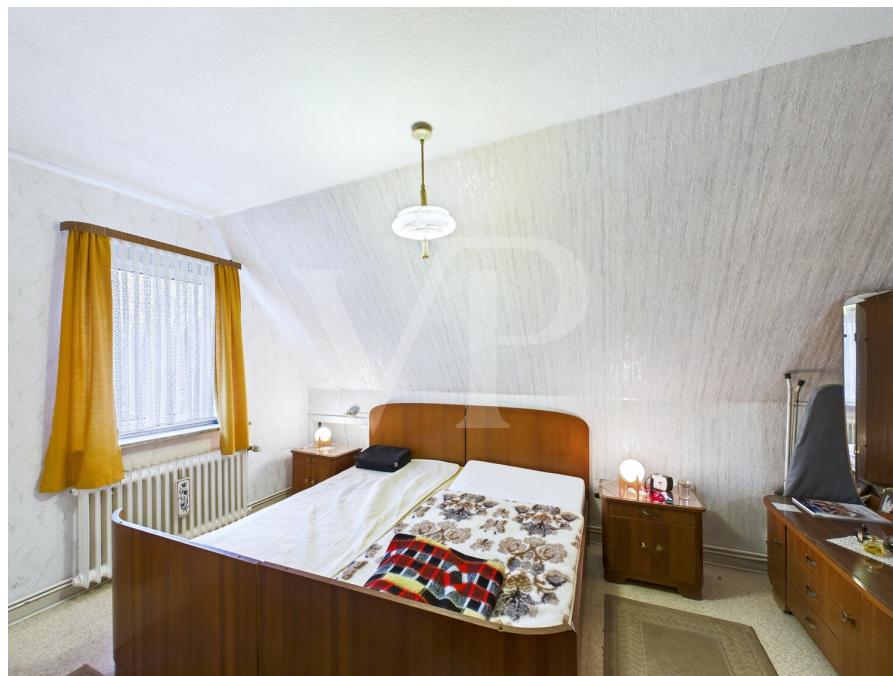
Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



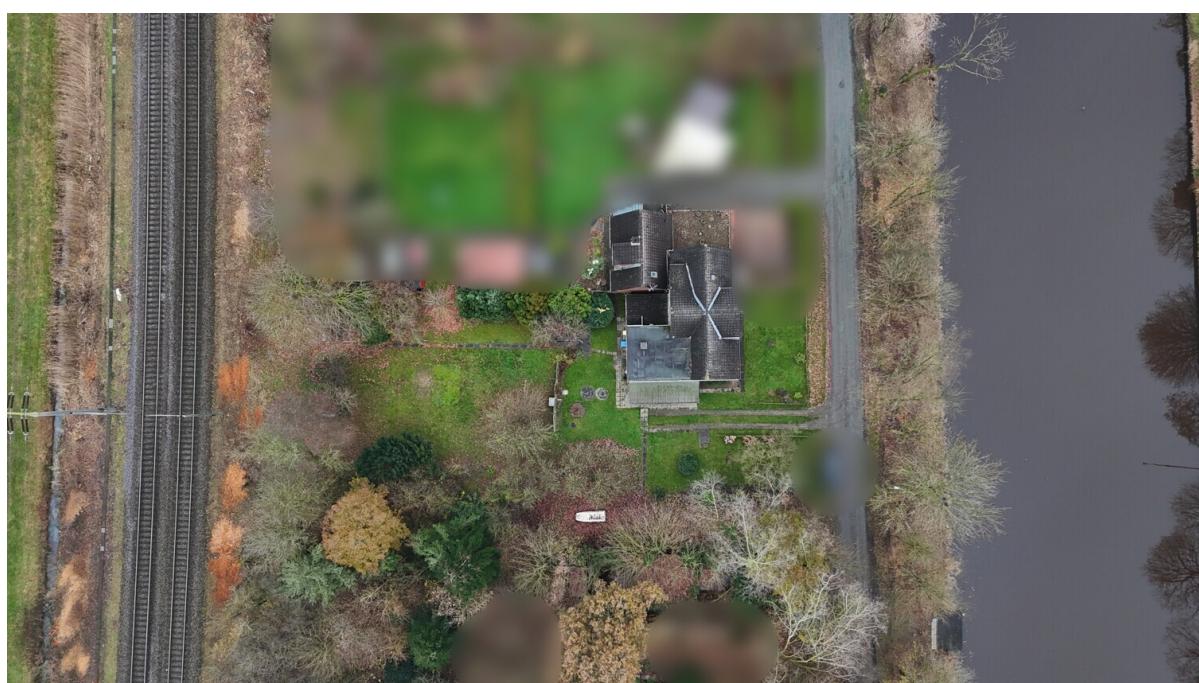
Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie umfasst ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das im Rahmen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Mitte geteilt wurde. Es handelt sich um die Obergeschoß-Hälfte eines Zweifamilienhauses.

Das ursprüngliche Gebäude stammt ca. aus dem Jahr 1950, der Anbau aus dem Jahr 1980. Der Obergeschoßbereich wurde auf einem massiven Bunker errichtet, dessen Ursprung auf etwa 1900 zurückgeht.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses. Von hier führt eine Treppe – ausgestattet mit einem Treppenlift – hinauf in das Obergeschoß. Dort angekommen, befinden Sie sich in der zentralen Diele. Auf der rechten Seite liegt das erste Schlafzimmer.

Geraeadeaus erreichen Sie die Wohnküche, die den Hauptbereich der Einheit bildet. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Schlaf- und Ankleidezimmer. Links von der Wohnküche befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und Zugang zu einem Balkon bietet. Angrenzend befinden sich das Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Erdgeschoss stehen zusätzliche Funktionsräume zur Verfügung. Vom Flur aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, in ein Duschbad, in den Heizungsraum sowie in den Anbau, der weiteren Stauraum bietet. Neben der Eingangstür befindet sich zudem der Zugang zum Kellerbunker. Hier steht Ihnen die Hälfte des Bunkers als Lagerfläche zur Verfügung.

Vor dem Haus besteht über die gegenüberliegende Straßenseite ein indirekter Zugang zum angrenzenden Kanal. Am hinteren Ende des Grundstücks verlaufen zudem Bahnschienen, was bei der Nutzung des Außenbereichs zu berücksichtigen ist..

**Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden**

## Ausstattung und Details

Großer Garten  
Indirekter Kanalzugang  
Balkon  
Bunkerbau  
Heizung 2010  
Klärgrube  
Treppenlift

**Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Emder Ortsteil Widdelswehr/Jarßum, einer beliebten Gegend, die für ihre ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, weiten Grünflächen und einer entspannten Nachbarschaftsstruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel: Der Ortsteil ist an das Emder Stadtbusnetz angeschlossen, sodass regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu weiteren Stadtteilen bestehen. Auch mit dem Auto erreicht man das Zentrum von Emden sowie wichtige Verkehrsachsen in wenigen Minuten, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell zu erreichen. Gleichzeitig bietet die Lage viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge entlang der Deichlandschaft, Fahrradtouren entlang der Ems oder entspannte Stunden im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit funktionaler Anbindung und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Stadt.

**Objektnummer: 25335141 - 26725 Emden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 317.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Objektnummer: 25335141 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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