

**Emden / Larrelt**

# Wer will denn hier schön wohnen? Ihr neues Zuhause mit viel Platz für Ihre Ideen und Entfaltungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 26418033**



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.075 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

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

Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26418033	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



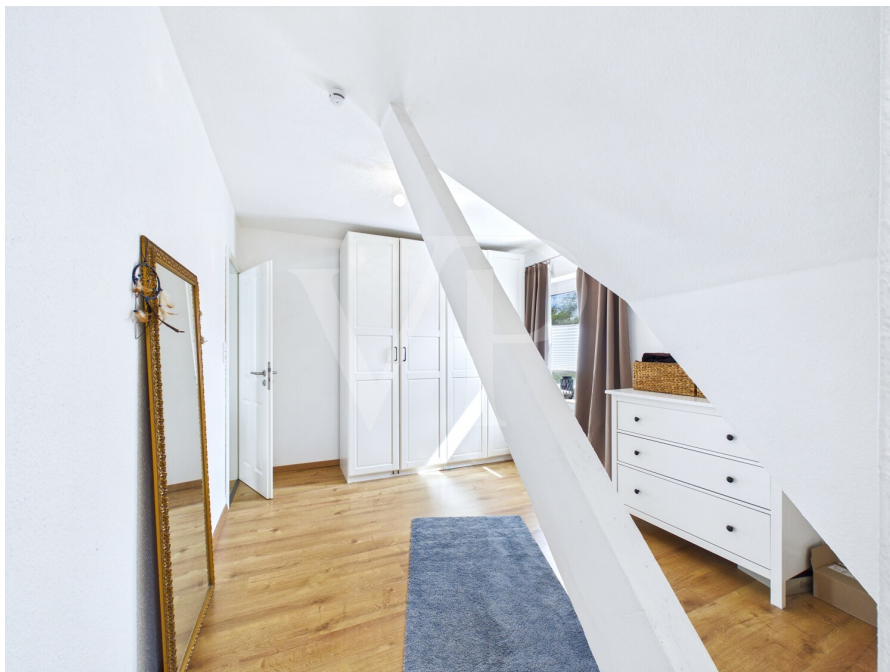
Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.075 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück umfangreiche Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie wurde in den Jahren 1977 bis 1993 kontinuierlich erweitert. Die insgesamt sieben Zimmer mit fünf Schlafzimmern geben diesen Räumlichkeiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2020. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Modernisierungen, die sich auf zahlreiche Bereiche beziehen: Die Fußböden, Wände sowie Deckenspots wurden erneuert, das Badezimmer modernisiert, das Dach des Wintergartens wurde erneuert und auch die Zimmertüren sowie Dachfenster (Velux) wurden 2020 ausgetauscht. Hinzu kommen neue Leitungen und die gesamte Elektrik. Für eine moderne Wohnatmosphäre und Funktionalität sorgen außerdem die aktuelle Einbauküche aus dem Jahr 2016 sowie der aus 2025 enthaltene Ofen und die Spülmaschine.

Die Ausstattung schafft ein angenehmes, gepflegtes Wohngefühl. Beheizt wird Ihr neues zuhause über eine erst kürzlich eingebaute Gastherme.

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Windfang in die zentrale Diele, von der aus die verschiedenen Räumlichkeiten zugänglich sind. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche bietet zeitgemäßen Komfort, ergänzt wird dieses durch ein separat begehbares WC. Weiterhin stehen im Erdgeschoss ein Zimmer, welches als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann, ein großzügiger Wohnbereich sowie die offene Küche zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum bzw. Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet

wertvolle Stau- und Nutzfläche für verschiedenste Aufgaben des Alltags. Mit der Modernisierung des Wintergartens wurde bereits begonnen. Dieser sorgt für zusätzliche Nutzbarkeit im Erdgeschoss und hält einen tollen Blick in den großzügigen Garten bereit.

Über eine geschmackvolle Holztreppe, die auch im Jahr 2020 aufwendig restauriert wurde, erreichen Sie das Obergeschoss, welches 1987 ausgebaut wurde. Hier setzen sich die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten fort: Neben einem geräumigen und gemütlichen Schlafzimmer, das durch ein angrenzendes, separates Ankleidezimmer zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet, stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung.

Das Ankleidezimmer verfügt über versteckte Wasseranschlüsse, die eine Umgestaltung in ein Badezimmer bei Bedarf ermöglichen.

Insgesamt erhalten Interessenten mit diesem Einfamilienhaus ein gepflegtes und größtenteils modernisiertes Zuhause mit sieben Zimmern, einem großen Wintergarten, großzügigem Grundstück, fünf Schlafzimmern, einem Badezimmer und einer geschmackvollen Einbauküche.

Zwei weitere Abstellräume, die vom Außenbereich zu betreten sind, runden dieses besondere Angebot ab.

Wer Wert auf ein großzügiges Raumangebot und zusätzliche Gestaltungsfreiheit legt, findet hier vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Eine persönliche Besichtigung vermittelt den besten Eindruck von den besonderen Merkmalen dieses Angebots.

**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## Ausstattung und Details

Erbpachtgrundstück (58€/Mon.)  
Erbpachtvertrag m. d. Stadt Emden noch bis 2072  
Komplett eingezäunt  
Windfang (1982)  
Wintergarten ca. 40m<sup>2</sup> (1993)  
Großer offener Wohnbereich  
Helle Einbauküche (ca. 2016)  
Holzkassetten-Zimmertüren  
Böden Vinyl u. Laminat  
Gastherme Vaillant (2025)  
Zimmer i. OG mit Anschlüssen f. zus. Badezimmer  
Garage (1987)  
Überdachte Terrasse  
Gartenhaus  
HWR mit Zugang in den Außenbereich  
Sep. Abstellraum im Außenbereich  
Glasfaser in. Vorbereitung  
Neue Elektrik  
Zwei PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Emdener Stadtteil Larrelt.

Die Stadt Emden befindet sich im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands. Die Stadtgeschichte ist eng mit dem Seehafen verknüpft, zumal Emden an der Emseinmündung liegt.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Emdener Innenstadt überzeugt mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés.

In Ihrer Freizeit können Sie die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird.

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emdener Innenstadt finden Sie beispielsweise die Kunsthalle Emden, das Ostfriesische Landesmuseum oder das sogenannte „Dat Otto Huus“, welches nach dem gleichnamigen Komiker Otto Waalkes benannt wurde.

Das Emdener VW-Werk bietet unzählige Arbeitsplätze und stellt so einen attraktiven Arbeitgeber in der Region dar.

Verschiedene Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus garantieren Ihnen Ihre medizinische Versorgung.

Weitere Krankenhäuser erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 in Aurich oder über die A31 in Leer. Hier sind Sie also optimal versorgt.

Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und

Fernverkehr ausgelegt ist.

**Objektnummer: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## Weitere Informationen

**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: 26418033 - 26723 Emden / Larrelt**

## 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)