

Emden

# Moderne EG-Wohnung mit Wintergarten & viel Platz

Objektnummer: 26361030



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

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

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

**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26361030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>179.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120,86 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	272.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.07.2026	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1955 bietet auf ca. 120,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumstruktur und viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Der gepflegte Zustand sowie der großzügige Wintergarten machen diese Immobilie besonders interessant. Durch die Lage im Erdgeschoss und das Wohnen auf einer Ebene eignet sich die Wohnung ebenfalls hervorragend für das höhere Alter oder für alle, die barrierearmes Wohnen bevorzugen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Windfang, der in einen zentral gelegenen Flur führt. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume in praktischer Anordnung.

Zur Rechten befindet sich die Küche, die mit einer modernen und großzügigen Einbauküche ausgestattet ist und ausreichend Arbeits- und Stauraum bietet. Gegenüber befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Direkt angrenzend befindet sich ein kompaktes Duschbad.

Ebenfalls über den Flur gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das durch seine Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Angeschlossen ist der beeindruckende, ca. 26 m<sup>2</sup> große Wintergarten, der als lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnraums dient und zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne einlädt.

Vom Wohnzimmer aus führt ein weiterer kleiner Flur in den privaten Bereich der Wohnung. Hier befinden sich ein separates Duschbad sowie das ruhig gelegene Schlafzimmer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, einen großzügigen Kellerraum sowie die Möglichkeit zur Gartennutzung, ideal für alle, die zusätzlichen Stauraum, Komfort und einen Außenbereich zu schätzen wissen.

Diese gepflegte Wohnung verbindet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit praktischer Aufteilung und zusätzlichem Wohnwert durch Wintergarten und Gartenanteil.

**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche ca. 120,86 m<sup>2</sup>
- Großzügige Erdgeschosswohnung
- Wintergarten 2004
- Einbauküche
- Kaminofen
- Fenster 2022
- Gastherme 2015
- Drainage 2023
- Garage
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Gepflegter Zustand
- Moderne Gestaltung

**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

## **Alles zum Standort**

**Diese großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich im Emdener Stadtteil Larrelt, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Westen der Stadt Emden. Larrelt zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich Freizeit- und Erholungsangebote sowie Grünflächen in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.**

**Die Emdener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zügig erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an überregionale Verkehrswege ist günstig, wodurch Larrelt besonders für Berufspendler attraktiv ist.**

**Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus komfortablem Wohnen, guter Infrastruktur und stadtnaher Lage.**

**Objektnummer: 26361030 - 26723 Emden**

## 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: 26361030 - 26723 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)**