Emden / Wolthusen – Emden

Ihr Familienglück in Wolthusen – Platz, Ruhe, Qualität

Objektnummer: 25335087

KAUFPREIS: 419.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 198 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 901 m²

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

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

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	25335087
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.900 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	210.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

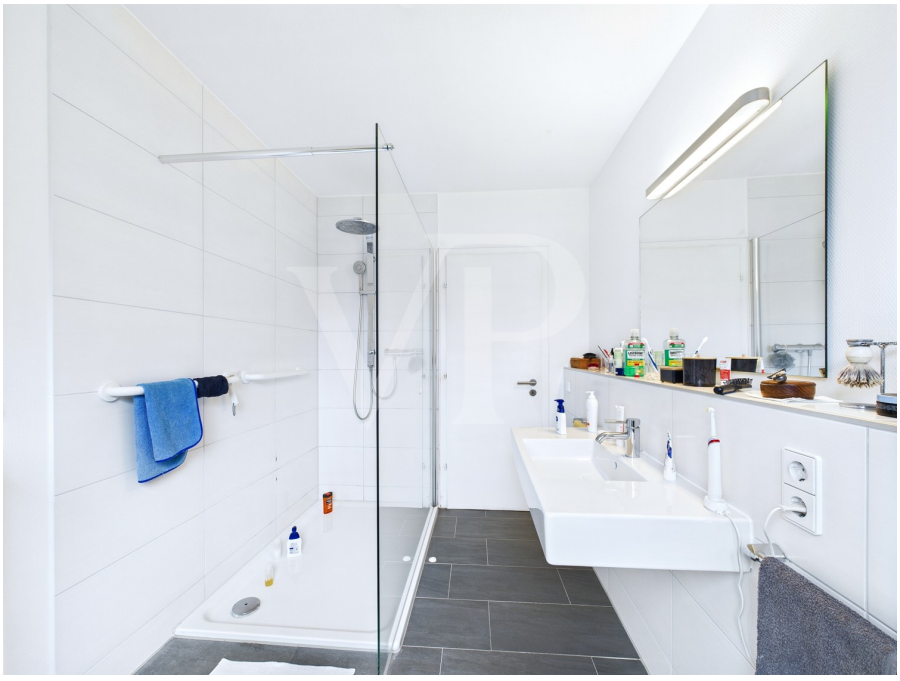
Die Immobilie

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Ein erster Eindruck

Willkommen in Emden-Wolthusen, einer der begehrtesten und beliebtesten Wohnlagen der Stadt Emden. Hier vereinen sich ruhiges Wohnen und beste Infrastruktur in perfekter Harmonie – zentrumsnah und doch naturnah. Dieses großzügige Fertighaus aus dem Baujahr 1974 bietet auf insgesamt 198 m² Wohnfläche ein Wohlfühlparadies für Familien, Paare oder alle, die sich großzügigen Raum und Lebensqualität wünschen.

Das 901 m² große Grundstück besticht durch seine beeindruckende Größe und den liebevoll angelegten Garten, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ob gesellige Grillabende auf der 2023 neu gestalteten Terrasse, ungestörtes Sonnenbaden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien. Die Ruhe und Privatsphäre, die dieses Grundstück bietet, sind in einer so zentrumsnahen Lage ein echter Luxus.

Das Haus selbst ist ebenerdig bewohnbar und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der großzügige Wohn- und Schlafzimmer, einen ausgebauten und isolierten Dachboden sowie einen vollunterkellerten Bereich mit einem praktischen Kriechkeller umfasst. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der an kühlen Tagen für eine wohlig warme Atmosphäre sorgt und das Zuhause zu einem echten Rückzugsort macht.

Die 2009 erneuerten Fenster und die moderne Ölheizung gewährleisten angenehme Wärme und effiziente Energienutzung. Zusätzlich wird das Brauchwasser durch eine Solaranlage unterstützt – ein nachhaltiger Pluspunkt.

Innen erwarten Sie ein hochwertiges Wohnambiente mit teilweise Echtholzparkett und pflegeleichtem Vinylboden. Das 2015 erneuerte Badezimmer sowie die modernisierten Böden und das Gäste-WC verleihen dem Haus ein frisches und einladendes Flair. Die elektrische Garage rundet das Angebot ab und bietet sicheren Stellplatz direkt am Haus.

Hier in Wolthusen profitieren Sie nicht nur von der hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Nahversorgungen, sondern genießen auch die Ruhe und das Grün einer der besten Wohngegenden Emdens. Ein Zuhause, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Ausstattung und Details

-> Beliebte, zentrumsnahe Lage in Emden-Wolthusen
-> Fertighaus, Baujahr 1974
-> 198 m² Wohnfläche, ebenerdig bewohnbar
-> Großzügiges 901 m² Grundstück
-> Garten
-> Neu gestaltete Terrasse (2023)
-> Vollunterkellert, teilw. Kriechkeller
-> Ausgebauter und isolierter Dachboden
-> Ölheizung, Fenster und Heizung 2009 erneuert
-> Solaranlage zur Brauchwassererwärmung
-> Teilweise Echtholzparkett, teilweise Vinylboden
-> Modernisiertes Badezimmer (2015)
-> Böden und Gäste-WC 2015 erneuert
-> Elektrik aus Baujahr mit FI-Schutzschalter
-> Elektrisch betriebene Garage

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Alles zum Standort

Wolthusen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Emden und überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung sowie die Nähe zum Stadtzentrum, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind schnell und unkompliziert erreichbar.
Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie zügig in die Emder Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Nahverkehr. Für Pendler bietet die Lage zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen und den Emder Hafen, was sowohl für den privaten als auch beruflichen Alltag von großem Vorteil ist.

Objektnummer: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 210.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen – 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