Emden / Twixlum

Wasserblick! Gepflegte Doppelhaushälfte mit Traumgarten und Steganlage in Twixlum

Objektnummer: 25335116

KAUFPREIS: 219.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 68,73 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 485 m²

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

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

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Auf einen Blick

Objektnummer	25335116
Wohnfläche	ca. 68,73 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1928

Kaufpreis	219.900 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	268.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 bietet mit ca. 68,73m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 485 m² ein idyllisches Zuhause in ruhiger Lage – direkt am Kanal mit eigener Steganlage. Das Haus wurde laufend modernisiert und gepflegt, sodass es heute in Kombination mit der ruhigen Lage, dem freien Weitblick und dem liebevoll angelegten Garten zu Ihrer eigenen kleinen Oase werden kann.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Flur, über den ein praktischer Abstellraum erreichbar ist. Dieser wurde früher als Gäste-WC genutzt und kann mit geringem Aufwand wieder als solches hergerichtet werden. Die 2023 erneuerte Küche verfügt über Platz für eine gemütliche Sitzecke und bietet direkten Zugang zum Wohnzimmer. Hier sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2014 für eine wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Blick in den gepflegten Garten.

Im Dachgeschoss steht ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit viel Stauraum – ideal für Gartengeräte, Hobbys oder als Vorratskeller.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Eingezäunt und mit viel Liebe angelegt, beherbergt er eine Feuerstelle, einen Gartenteich, eine Gartenlaube sowie ein im Jahr 2022 errichtetes Blockhaus mit überdachter Veranda, Strom- und Fernsehanschluss. Das Dach des Blockhauses wurde 2023 erneuert. Die Steganlage am Kanal ermöglicht das Anlegen von Booten mit bis zu 80?cm Tiefgang – perfekt für alle, die die Nähe zum Wasser schätzen und die heimischen Kanäle erkunden möchten.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Elektrik und des Zählerkastens (2010), der Austausch der Fenster und der Haustür (2022), eine Fugensanierung (2022) sowie der Bau eines neuen Vordachs (2022). Für zusätzlichen Komfort sorgen Außenjalousien und ein Glasfaseranschluss.

Dieses Haus ist ideal für alle, die ein ruhiges, naturnahes Zuhause suchen, ohne auf moderne Standards verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Kanalgrundstück mit Steganlage
- Weitblick
- Liebevoll gepflegter Garten
- Blockhaus mit Strom- & Fernsehanschluss 2022
- Gartenteich mit Sitzmöglichkeit
- Eingezäunter Garten
- Glasfaser
- Sicherheitskameras
- Kamin 2014
- Außenjalousien
- Abstellraum als Möglichkeit für ein Gäste-WC
- Keller

Sanierungen:

- 2010 Elektrik & Zählerkasten
- 2022 Fenster & Haustür
- 2022 Fugensanierung
- 2022 Vordach
- 2023 Dach des Blockhauses
- 2024 Dach & Dachdämmung

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und beliebten Emder Stadtteil Twixlum, der sich durch eine ruhig geprägte Wohnlage in Stadtnähe auszeichnet. Twixlum gehört zu den sogenannten „Dörfern in der Stadt“ und bietet eine besonders familienfreundliche und naturnahe Umgebung, die zugleich sehr gut an das Stadtzentrum von Emden angebunden ist.

Den täglichen Bedarf decken Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte im nahegelegenen Dollart Center oder direkt im Emder Zentrum, das in wenigen Autominuten oder per Fahrrad erreichbar ist. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Spaziergänge und Radtouren entlang der umliegenden Felder und Kanäle bieten Erholung direkt vor der Haustür. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bundesstraße B210 sowie die Autobahn A31 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Twixlum vereint somit das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe mit städtischer Nähe – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Objektnummer: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 268.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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: 25335116 - 26723 Emden / Twixlum

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