

Emden

# Perfekt für große Familien - Pflegeleichtes EFH mit acht Zimmern

Objektnummer: 26335016



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

KAUFPREIS: 224.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 692 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

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

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335016
Wohnfläche	ca. 177,71 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1951
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	224.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	335.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951



Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

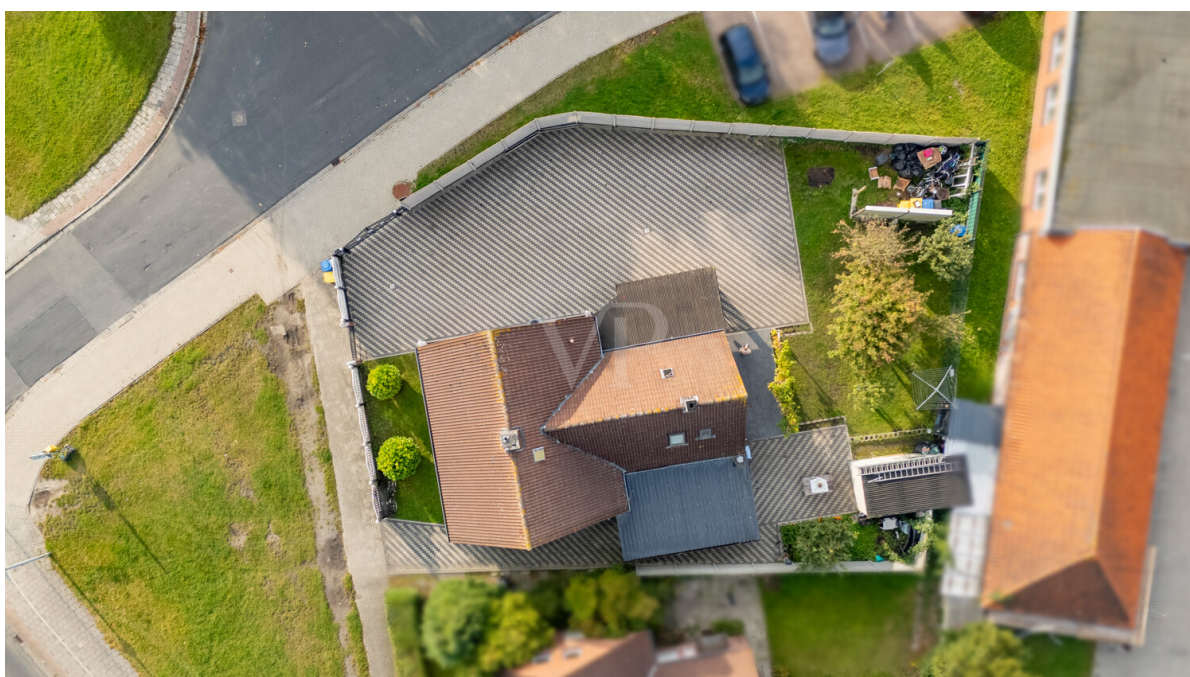
## Die Immobilie





Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

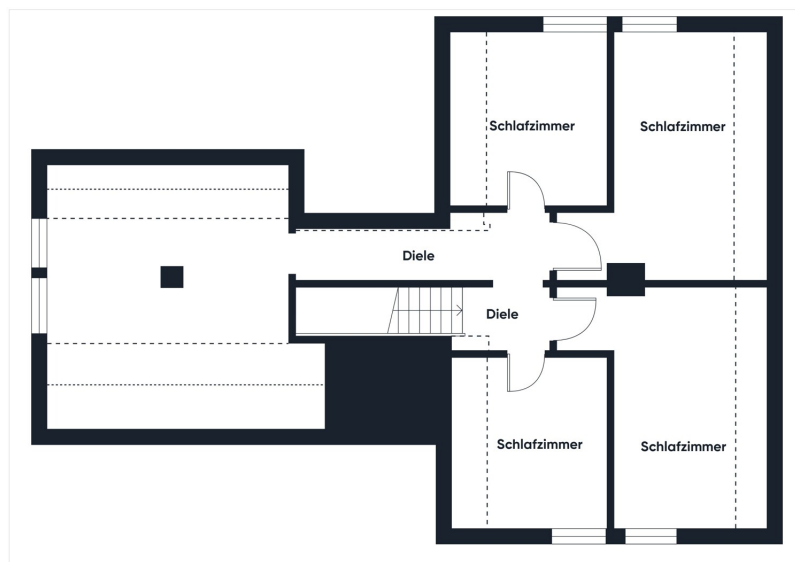
## Die Immobilie





Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie aus dem Jahr 1951 überzeugt auf einem großzügigen Grundstück von 692 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 177,71 m<sup>2</sup>. Ursprünglich als Doppelhaus mit zwei separaten Hälften konzipiert, wurden diese im Laufe der Zeit zu einer Einheit zusammengeführt, wodurch eine offene und flexible Raumgestaltung entstanden ist. Mit insgesamt acht Zimmern, zwei Küchen und einer durchdachten Raumaufteilung bietet das Objekt viel Platz für die ganze Familie, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von zu Hause.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Flur, von dem aus Sie in das erste Schlafzimmer sowie das praktische Gäste-WC gelangen. Das Herzstück des Erdgeschosses bilden das helle, großzügige Wohnzimmer und die Küche. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine zusätzliche Küche – ideal für Familien oder Gäste.

Im Dachgeschoss erwarten Sie vier weitere Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Eine zusätzliche Ausbaureserve bietet Potenzial für weitere Wohn- oder Hobbyräume – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Außenjalousien sorgen für Sonnenschutz und Privatsphäre, während die helle Raumgestaltung im gesamten Haus eine freundliche Wohnatmosphäre schafft. Mit nur ein wenig Renovierungsaufwand kann diese Immobilie zu Ihrer eigenen Traumimmobilie werden – individuell gestaltbar nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen, mit einer soliden Basis, auf der Sie aufbauen können.

Im Außenbereich befindet sich eine überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen Blick in den gepflegten Garten mit Obstbäumen ermöglicht. Das Grundstück punktet nicht nur mit seiner Größe, sondern auch mit praktischen Vorzügen wie einer pflegeleichten Gestaltung und zahlreichen PKW-Stellplätzen direkt auf dem Gelände.

Die verkehrsgünstige Lage rundet das Angebot ab: Egal ob zur Arbeit, Schule oder für Erledigungen – durch die gute Anbindung an den Nahverkehr und das Straßennetz sind Sie flexibel und schnell unterwegs.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus Raum, Funktionalität und Potenzial – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Ausstattung und Details

- Großzügiges Grundstück
- Pflegeleichter Außenbereich
- Obstbäume
- Zahlreiche PKW-Stellplätze
- Überdachte Terrasse
- Außenjalousien
- Großzügiger Wohnraum
- Ebenerdiges Wohnen
- Sieben mögliche Schlafzimmer
- Helle Raumgestaltung
- Ausbaureserve
- Verkehrsgünstige Lage



Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Seehafenstadt Emden, der größten Stadt Ostfrieslands. Emden überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine familienfreundliche Umgebung und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Lage der Immobilie verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Erholung und einem vielfältigen Freizeitangebot – ideal für Familien, die beides schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in direkter Nähe. Das lebendige Stadtzentrum von Emden mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist ebenfalls schnell erreichbar und lädt zum Bummeln, Genießen und Verweilen ein.

Die nahegelegene Autobahn A31 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ruhrgebiet, während der Hauptbahnhof Emden regelmäßige Zugverbindungen nach Leer, Oldenburg und Bremen bietet. Auch der Emder Außenhafen, von dem aus unter anderem Fähren zur Nordseeinsel Borkum verkehren, ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholungssuchende und Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Die Nähe zur Nordsee, zu den Deichen und zur ostfriesischen Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach zum Abschalten ein. Ob ein gemütlicher Tag an der Ems oder ein Ausflug an die Küste – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Insgesamt bietet diese großzügige Wohnimmobilie eine ideale Kombination aus Komfort und der Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Ein perfekter Ort für Familien mit hohem Platzbedarf, die eine lebenswerte und gut angebundene Umgebung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26335016 - 26725 Emden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 335.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 26335016 - 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)