

Emden - Stadtzentrum – Emden

Saniertes Juwel im Stadtzentrum

Objektnummer: 24335002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 127.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,07 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

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

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	24335002
Wohnfläche	ca. 48,07 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	127.500 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	17.10.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

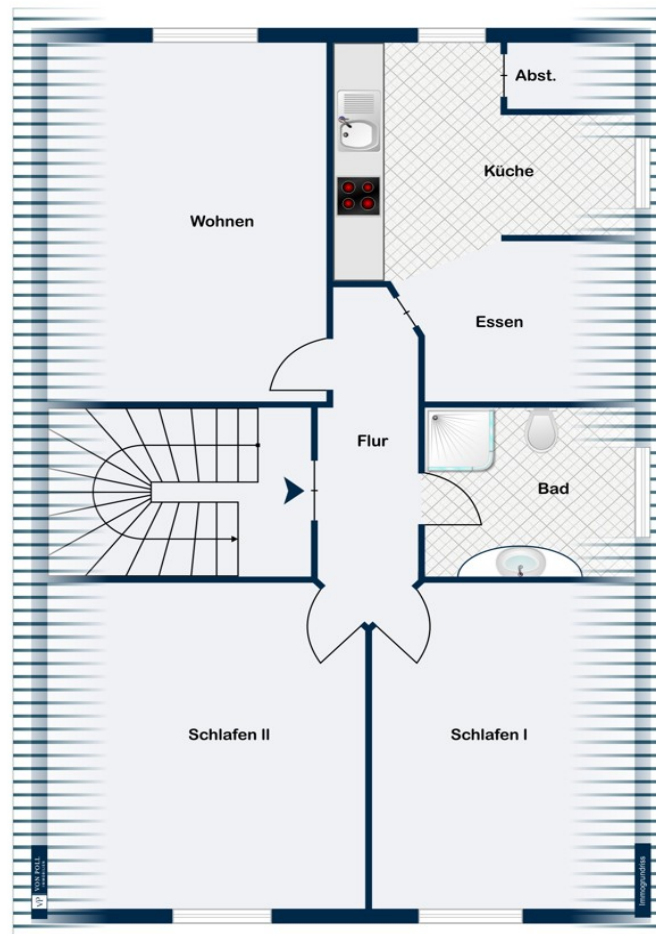
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 04921 - 917 63 70

www.von-poll.com

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – 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: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer sanierten Eigentumswohnung in direkter Nähe zum Wall? Dann schauen Sie sich dieses Angebot ganz genau an! Wir bieten Ihnen im Emden Stadtzentrum direkt am Wall eine außergewöhnlich attraktive Wohnung in ruhiger Lage, welche sich für Singles oder auch als Ferienwohnung eignet. Ihre neue Immobilie in der ersten Etage eines ruhigen Zweiparteienhauses erreichen Sie über die parkettbelegte Treppe im charmanten Hausflur. Nachdem Sie die Wohnungstür passiert haben, gelangen Sie in den hellen Flur und können darüber alle Räume der Wohnung erreichen. Direkt zu Beginn befindet sich das zeitgemäß moderne Duschbad, welches im Jahr 2019 erneuert wurde. Das Bad verfügt neben Tageslicht und Frischluft über eine große Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Wenn Sie dem Flur zur Rechten weiter folgen, gelangen Sie in zwei gemütliche Räumlichkeiten, welche Ihnen ausreichend Platz bieten, um Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer einzurichten. Wenn Sie den Flur nochmals in entgegengesetzte Richtung entlang gehen, befindet sich dort ein geräumiges Wohnzimmer und eine offene Küche. Diese verfügt über eine hochwertige Einbauküche, einen kleinen Vorratsraum und ausreichend Platz für einen kuscheligen Essbereich. Vervollständigt wird die Wohnung durch einen Dachboden, welcher vollständig isoliert ist und einen Kellerraum. Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2019 aufwendig modernisiert. Derzeit steht die Wohnung leer und kann somit eigengenutzt werden oder auch vermietet werden. Mietanfragen liegen vielfach vor. Lassen Sie sich im Rahmen einer ausführlichen Besichtigung von dieser Wohnung begeistern.

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Ausstattung und Details

Fenster - 2019
Bodenbeläge - 2019
Badezimmer - 2019
Einbauküche - 2019
Innentüren - 2019
Elektroleitungen - 2019
Heizungsleitungen - 2019
Wasserleitungen - 2019
Nachträgliche Isolierung des Wohnraumes - 2019
Zentralheizung - 2008

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Alles zum Standort

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. Darüber hinaus bietet Ihnen Emden die Möglichkeit, die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot zu erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird. Je nach Befinden können Sie es sich auch bei einer Hafen- oder Grachtenfahrt gemütlich machen. 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. Darüber hinaus bietet Ihnen die Innenstadt eine große Auswahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. In Emden hat zudem das Volkswagen Werk seinen Platz gefunden und zählt für viele in der Region als attraktiver Arbeitgeber. Auch Ihre medizinische Versorgung wird hier garantiert. Neben unzähligen Ärzten und Apotheken finden Sie hier auch ein Krankenhaus. 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. Und wenn Sie dann doch mal Lust auf eine Radtour oder einen ausgedehnten Spaziergang haben, dann bieten Ihnen viele Rad- und Wanderwege, entlang der Wasserstraßen, durch Wallanlagen oder auch einfach übers idyllische ostfriesische Flachland viele Möglichkeiten.

Objektnummer: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 236.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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 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: 24335002 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com