

Emden – Emden

# In der Mitte ist es am Schönsten – Charmantes Reihenmittelhaus

Objektnummer: 24335052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 149.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 218 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

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

Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24335052
Wohnfläche	ca. 108,51 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	149.900 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

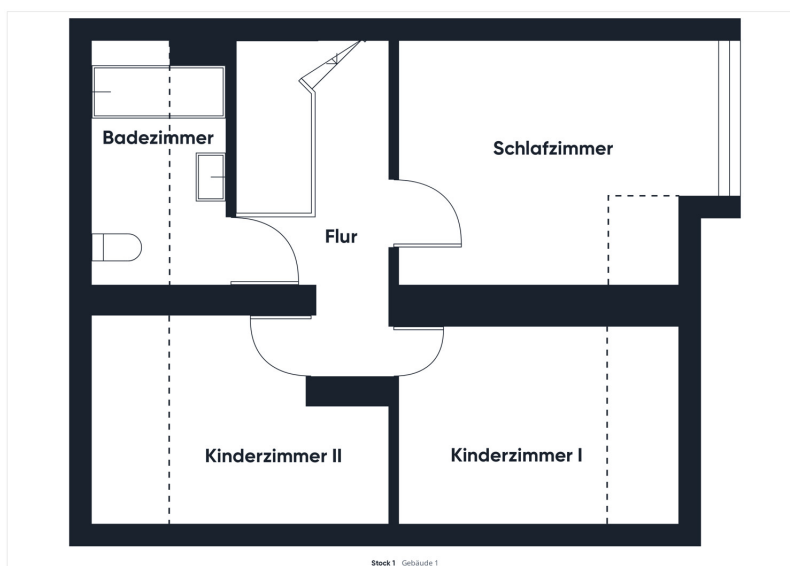
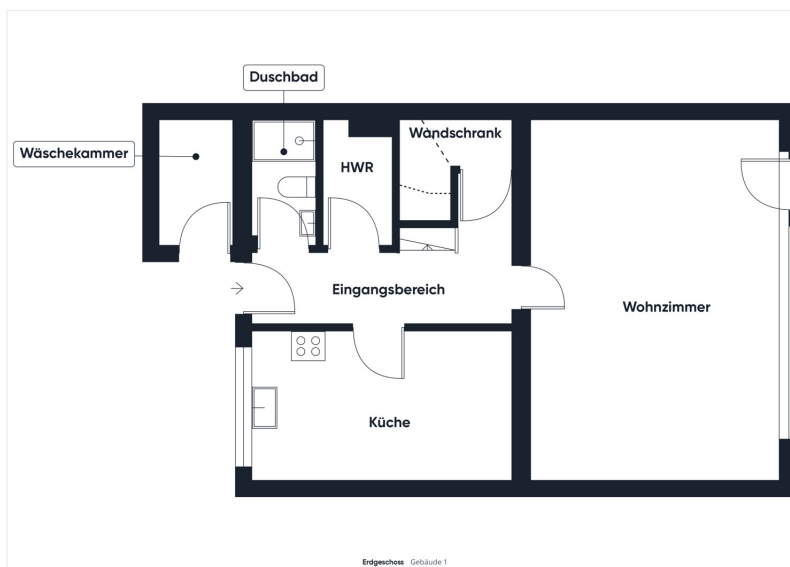
Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2024	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – 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: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten Reihenmittelhaus, das durch seine gepflegte Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung besticht. Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen, die sich durch alle Räume zieht. Entdecken Sie ein Zuhause, das sowohl praktischen Wohnkomfort als auch ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Bereits vor der Eingangstür erwartet Sie auf der linken Seite ein separater Raum, der perfekt für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner geeignet ist. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein einladender Flur, der Sie zu allen Räumlichkeiten führt. Direkt links befindet sich das in 2023 frisch modernisierte Badezimmer mit einer stilvollen Dusche. Auf der gegenüberliegenden Seite eröffnet sich die großzügige Küche mit integriertem Essbereich, von der aus Sie einen herrlichen Blick in den kleinen Vorgarten genießen können. Vom Flur aus, der Küche gegenüber gelegen, gelangen Sie in den praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Folgen Sie dem Flur geradeaus, gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, der mit seiner großen Fensterfront viel Tageslicht hereinlässt und gleichzeitig einen wunderbaren Blick sowie Zugang zur gemütlichen Terrasse bietet. Links vor dem Wohnzimmer befindet sich ebenfalls noch ein kleiner Wandschrank, der ideal für kleinere Verstaumöglichkeiten genutzt werden kann. Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, wo auf der linken Seite das erste Zimmer mit großzügigen Fenstern und elektrischen Rollläden auf Sie wartet. Direkt daneben befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Rechts von der Treppe befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl praktische als auch ästhetische Ansprüche erfüllt und ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Der kleine Vorgarten und die Terrasse laden zum Verweilen ein und machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das modernen Wohnkomfort in einer ruhigen Umgebung verspricht.

Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Einbauküche
- Duschbad EG (2023 modernisiert)
- Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden
- Badezimmer OG mit Badewanne
- Separater Wasorraum
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Teppich- und Fliesenboden
- Geräteschuppen
- Eingangsüberdachung
- Markise
- Separate Terasse
- Separater Garten
- Garage
- Ruhige Wohngegend
- Ggfls. Inventar nach Absprache

Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Alles zum Standort

Dieses ruhig gelegene Reihenmittelhaus befindet sich im Wohngebiet Emden/Borssum, Ostfriesland. Gelegen zwischen den Stadtteilen Petkum im Süden und Wybelsum im Westen, bietet Borssum eine Mischung aus alten und neuen Wohnhäusern, umgeben von gepflegten Gärten und Grünflächen. Die Nähe zum Ems-Jade-Kanal, einer bedeutenden Wasserstraße der Region, verleiht dem Stadtteil eine besondere Attraktivität. Die Umgebung von Borssum ist geprägt von den typischen flachen Marschlandschaften Ostfrieslands, die eine ruhige, ländliche Atmosphäre schaffen. Trotz dieser Beschaulichkeit ist die lebendige Innenstadt von Emden nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar. Der Stadtteil ist hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden: Die nahegelegene B210 und die A31 ermöglichen eine einfache Anfahrt mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die Borssum mit dem Zentrum von Emden und den umliegenden Ortschaften verbinden. Der Hauptbahnhof Emden, etwa vier Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hannover und Norddeich Mole. Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Wege, die zum Erkunden der Umgebung einladen. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zum Ems-Jade-Kanal vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser. Insgesamt bietet Borssum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur von Emden – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.



Objektnummer: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 237.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24335052 - 26725 Emden – Emden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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