

Emden

# Solide Kapitalanlage - Drei Einheiten mit Entwicklungspotential

Objektnummer: 25335090



KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25335090                  |
| Wohnfläche   | ca. 173,37 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1930                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.900 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche         | ca. 173 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 262.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.01.2034    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

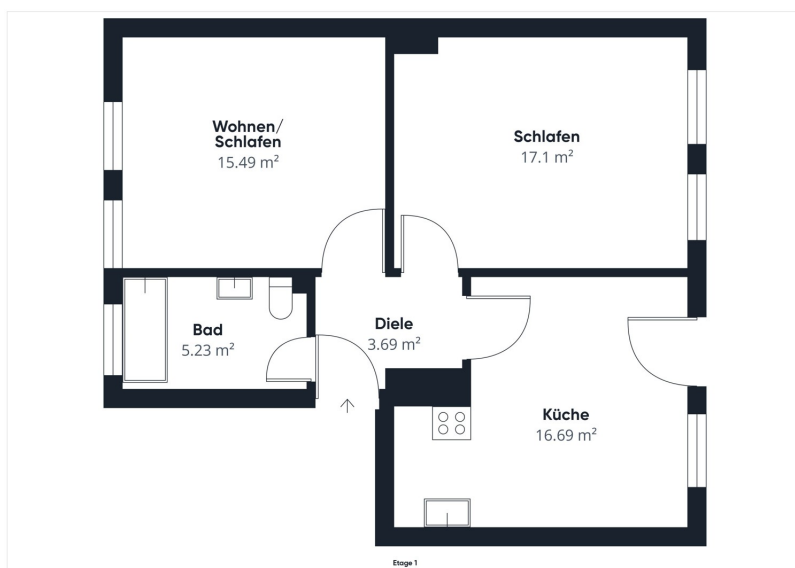
## Die Immobilie



Objektnummer: 25335090 - 26721 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: 25335090 - 26721 Emden

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und kontinuierlich modernisierte Immobilie bietet Investoren eine seltene Gelegenheit: ein renditestarkes Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Wohnlage.

Mit drei voll vermieteten Wohneinheiten, stabilem Mietertrag und zusätzlicher Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss stellt dieses Objekt eine ebenso solide wie zukunftsorientierte Kapitalanlage dar.

Das ca. 1930 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 310 Quadratmeter großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 173 Quadratmetern, verteilt auf drei nahezu identische Einheiten.

Jede Wohneinheit besteht aus zwei gut geschnittenen Zimmern, einem Flur, einer großzügigen Wohnküche mit Balkonzugang – im Erdgeschoss sogar mit direktem Zugang zum Garten – sowie einem modernen Duschbad.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster, die Sanierung der Bäder im ersten und zweiten Obergeschoss sowie die Installation energieeffizienter Brennwertthermen in allen drei Einheiten. Auch die Regenwasserdrainage wurde erneuert und entspricht aktuellen Standards.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 12.336 Euro. Damit ist sie sofort ertragswirksam und bietet Planungssicherheit für Investoren.

Ein weiterer Vorteil: Das unausgebaute Dachgeschoss bietet die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit – eine Chance zur Wertsteigerung durch Erweiterung.

Die auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befindlichen PKW-Stellplätze stehen ebenfalls zum Verkauf. Dieses Grundstück kann für einen zusätzlichen Kaufpreis von 50.000 Euro mit erworben werden und bietet weiteres Entwicklungspotenzial – sei es zur Erweiterung der bestehenden Nutzung oder zur baulichen Nachverdichtung.

Dieses Objekt verbindet solide Mietrendite mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Investoren, die eine zukunftssichere Anlage mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Ausstattung und Details

Drei Einheiten je zwei Zimmer, Küche mit Balkon, modernes Duschbad

Jahresnettokaltmiete 12.336,00 €

2024 Brennwert-Therme Erdgeschoss

2024 Brennwert-Therme 1. Obergeschoss

2021 Badsanierung 1. Obergeschoss

2021 Regenwasserdrainage

2020 Badsanierung 2. Obergeschoss

2018 Brennwert-Therme 2. Obergeschoss

2012 Erneuerung der Fenster

Ausbauoption:

Dachgeschoss

Kaufoption:

Nachbargrundstück ca. 726 Quadratmeter – 50.000,- €

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage im nordöstlichen Stadtgebiet von Emden, in einem Übergangsbereich zwischen gewachsener Wohnstruktur und gewerblicher Nutzung. Durch die direkte Nähe zur Anschlussstelle Emden-Mitte der Autobahn A31 ist eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch die Innenstadt sowie der Emdener Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnhäusern, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsangeboten. Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort sowohl für Mieter als auch Investoren besonders attraktiv. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für schnelle Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Erholungs- und Grünflächen. Gleichzeitig sorgt die Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt für eine hohe Sichtbarkeit und potenziell interessante Entwicklungsperspektiven.

Diese Kombination aus urbaner Nähe, infrastruktureller Stärke und solidem Wohnumfeld macht den Standort zu einem idealen Ausgangspunkt für eine nachhaltige und renditestarke Investition.

Objektnummer: 25335090 - 26721 Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 262.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
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: 25335090 - 26721 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)