Emden

Vielseitig nutzbares Zuhause in ruhiger & begehrter Lage

Objektnummer: 25335082

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 161,39 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.167 m²

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	25335082
Wohnfläche	ca. 161,39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	228.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Conrebbersweg, ursprünglich erbaut im Jahr 1974. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als geräumiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 161?m² auf einem ca. 1.167?m² großen Grundstück. Insgesamt stehen 7 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, zur Verfügung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag: Eines wurde 2024 teilweise modernisiert, das andere bereits 2004 erneuert. Eine separate Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Wohnraum.
Die Ausstattung umfasst eine im Jahr 2005 installierte Gastherme, isolierverglaste Fenster (Bj. 1998) sowie einen 2024/2025 modernisierten Zählerkasten. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehmes Raumklima, das gedämmte Dach trägt zur Energieeffizienz bei. Rollläden sind in vielen Räumen vorhanden und erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Für E-Mobilität ist ebenfalls gesorgt: Eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen ist installiert. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen – jeweils im Haupthaus und in der Einliegerwohnung – runden das Angebot ab.

Eine umfassende Renovierung im Jahr 2018 hat den Wohnstandard weiter verbessert und die Immobilie in einen gepflegten Zustand versetzt. Das großzügige Grundstück bietet reichlich Platz für Garten, Freizeit oder individuelle Gestaltungswünsche. Ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder klassisches Zweifamilienhaus – dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an. Es vereint flexible Raumlösungen, solide Bausubstanz und moderne Ausstattung in ruhiger, familienfreundlicher Lage.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin, um Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

-> Baujahr 1974
-> Beliebte und ruhige Lage
-> ca. 161,39m² Wohnfläche
-> ca. 1167m² Grundstücksfläche
-> 2024/2025 Zählerkasten
-> 2024 Bad teilweise erneuert
-> 2018 Renovierung
-> 2005 Therme
-> 2004 Badezimmer
-> 1998 Fenster (Isoglas)
-> Einliegerwohnung
-> Dach gedämmt
-> Wallbox
-> Rollläden
-> 2x Einbauküchen

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Das Wohngebiet Conrebbersweg befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Emden in Ostfriesland. Es gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Seehafenstadt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine gut entwickelte Infrastruktur aus.

Conrebbersweg liegt verkehrsgünstig und dennoch naturnah. Die Innenstadt von Emden ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Auch der Emder Außenhafen sowie größere Arbeitgeber wie VW sind schnell zu erreichen, was den Stadtteil besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Im näheren Umfeld befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (u.?a. Supermärkte und Drogerien), Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben. Durch die Nähe zur Bundesstraße B210 und zur Autobahn A31 ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit sehr gut.

Die Bebauung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und vereinzelten Mehrfamilienhäusern. Die ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und gepflegte Gärten unterstreichen den wohnlichen Charakter des Viertels.

Insgesamt bietet Conrebbersweg eine attraktive Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die in Emden ein angenehmes Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 25335082 - 26721 Emden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 228.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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: 25335082 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com