Emden

Saniertes Juwel mit zwei Wohneinheiten in Emder Innenstadt

Objektnummer: 253350892

KAUFPREIS: 274.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128,02 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 170 m²

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	253350892
Wohnfläche	ca. 128,02 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1890

Kaufpreis	274.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Die Immobilie

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Zweifamilienhaus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ist damit ein echtes Liebhaberstück für Kapitalanleger mit Weitblick.

Das um ca. 1900 errichtete, denkmalgeschützte Haus steht auf einem ca. 170 m2 großen Eigentumsgrundstück und bietet insgesamt rund 128 m2 Wohnfläche.

Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über separate Eingänge, was für maximale Privatsphäre und Flexibilität sorgt.

Im Erdgeschoss stehen ca. 73 Quadratmeter zur Verfügung, aufgeteilt in drei Zimmer, Küche mit Einbauküche und ein modernes Bad. Diese Wohnung verfügt zusätzlich über einen kleinen Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Obergeschoss bietet ca. 54 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, Küche mit Einbauküche und ein modernes Duschbad. Ein kleiner Balkon sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Freien.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2012 und 2013 umfassend kernsaniert. Dabei wurden alle Strom-, Wasser- und Gasleitungen erneuert.
Hochwertige Tischlerfenster, ein frischer Anstrich der denkmalgeschützten Fassade sowie die neue Dachabdichtung des Anbaus unterstreichen den gepflegten Altbaucharakter.
Im Inneren überzeugen die warmen, stilvollen Dielenböden und die modernen Bäder mit zeitgemäßem Komfort. Die gute Isolierung des Daches sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Beide Wohnungen sind solide vermietet und erwirtschaften eine Jahresnettokaltmiete von 11.280,00 Euro. Die Mieteinnahmen bieten eine attraktive und verlässliche Rendite – eine sichere Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Diese Immobilie ist die perfekte Verbindung aus historischem Flair und moderner Ausstattung. Sie bietet den künftigen Eigentümern ein rundum stimmiges Gesamtpaket aus Stil, Substanz und solider Vermietung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer besonderen Immobilie mit Geschichte, Charme und Zukunftspotenzial sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

Ursprungsbaujahr ca. 1900
Anbau 1907
Umbau 1964
Sanierung 2013:
Holz-Iso-Fenster vom Tischer
Leitungen (Strom, Wasser, Gas)
Einbauküche je Wohnung
Fassadenanstrich
Dachabdichtung
Dachisolierung
EIngangstür
Duschbäder
Dielenböden

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Emden – das Herz Ostfrieslands – verbindet maritimes Flair mit starker Wirtschaftskraft und echtem Lebensgefühl. Wer durch die Stadt an der Ems schlendert, spürt sofort den besonderen Mix aus Tradition, Geschichte und Aufbruch.

Die größte Stadt Ostfrieslands profitiert von ihrer Lage direkt an der Ems und nahe der Nordsee. Handel und Hafen haben hier seit jeher ihren Platz – und noch heute ist der Emder Hafen ein lebendiger Umschlagplatz für Waren aus aller Welt. Gleichzeitig prägt der Volkswagen-Standort die Stadt entscheidend – das Werk gehört zu den größten Arbeitgebern der Region und sorgt dafür, dass Emden wirtschaftlich kraftvoll aufgestellt ist.

Doch Emden ist weit mehr als nur ein Industrie- und Hafenstandort. Im Zentrum zeigt sich die Stadt von ihrer charmanten Seite: Am malerischen Ratsdelft reihen sich historische Giebelhäuser aneinander, dazwischen laden kleine Cafés und Restaurants dazu ein, bei einer Tasse Ostfriesentee oder einem Fischbrötchen das Treiben am Wasser zu beobachten. Ein Bummel durch die Altstadt führt vorbei am imposanten Rathaus, der besonderen Johannes a Lasco Bibliothek und Museen, die spannende Geschichten von Kunst, Seefahrt und Ostfriesland erzählen.

Dank der guten Infrastruktur kommt man hier schnell ans Ziel: Ob über die A31, mit der Bahn oder sogar per Schiff – die Anbindung ist bestens. Der Einzelhandel ist vielfältig, die Innenstadt lebendig und wer Lust auf Natur hat, findet in den grünen Ecken der Stadt und entlang der Kanäle reichlich Platz für Spaziergänge und kleine Auszeiten.

Emden ist bodenständig, herzlich und offen für Neues – eine Stadt, die es versteht, ihre Geschichte zu bewahren und gleichzeitig den Blick in die Zukunft zu richten. Genau dieser Mix macht sie zu einem Ort, an dem Menschen gerne wohnen, arbeiten und investieren.

Objektnummer: 253350892 - 26721 Emden

Sonstige Angaben

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: 253350892 - 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