

Emden

## Einziehen & genießen – modernisiertes RMH in begehrter Lage

*Objektnummer: 26418007*



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 186 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

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

**Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26418007	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,21 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

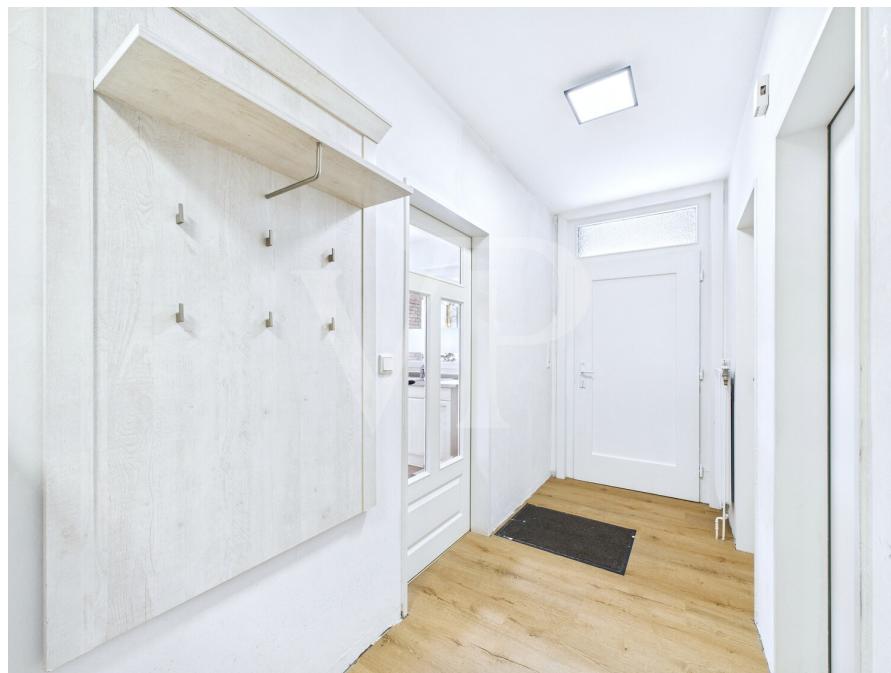
Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Die Immobilie



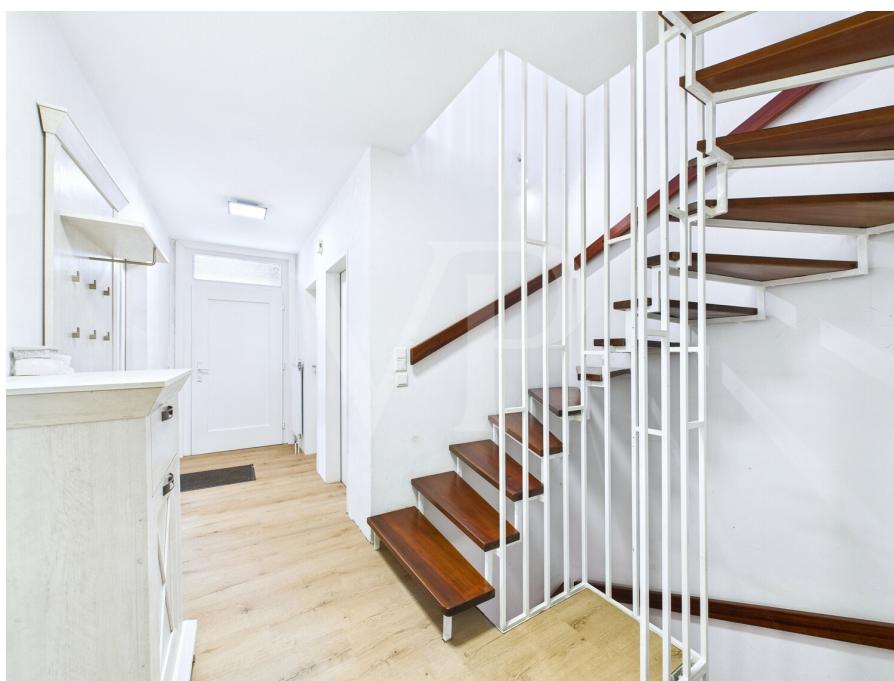
Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem gepflegten Reihenmittelhaus, das sich durch eine gelungene Modernisierung und eine ruhige Lage auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 104,21 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für vielseitige Lebensentwürfe. Das 1976 fertiggestellte Haus wurde sowohl im Jahr 2022 als auch im Jahr 2023 umfassend modernisiert, wobei besonderer Wert auf die Erneuerung zentraler Bestandteile gelegt wurde.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei separate Schlafzimmer, die ein angenehmes Wohngefühl ermöglichen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Badezimmer sorgt mit seinem Tageslicht und seiner Ausstattung für Funktionalität im Alltag. Die moderne Einbauküche wurde in den Modernisierungsmaßnahmen bedacht und bietet zeitgemäßen Komfort für kulinarische Aktivitäten.

Zu den umfangreichen Modernisierungen in den Jahren 2022 und 2023 zählen unter anderem die Erneuerung des Dachs sowie der Elektrik – beides erfolgte im Jahr 2023. Zusätzlich wurden die Fenster bereits 2022 ausgetauscht. Die Fußböden des Hauses wurden ebenfalls 2023 erneuert und mit hochwertigem Vinyl versehen. Durch diese Maßnahmen präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen und einladenden Zustand, sodass kein unmittelbarer Renovierungsbedarf besteht.

Die Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Temperatur das ganze Jahr über. Für entspannende Momente im Freien stehen Ihnen sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse zur Verfügung. Die Terrasse bietet einen direkten Zugang zum Garten, der mit seiner überschaubaren Größe einen Ort für Erholung und Freizeitgestaltung schafft. In Kombination mit dem Balkon erweitert sich der Wohnraum nach außen und ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an sonnigen Tagen.

Durch die ruhige Lage eignet sich dieses Reihenmittelhaus optimal für alle, die Wert auf Erholung im Alltag legen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten. Das gepflegte Erscheinungsbild der Immobilie und die sorgfältig durchgeföhrten Modernisierungen tragen zusätzlich zum Gesamtbild bei und steigern die Attraktivität dieses Angebots.

Mit der Kombination aus guter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und attraktiven Außenbereichen bietet dieses Haus eine interessante Gelegenheit für unterschiedlichste

Zielgruppen. Die Immobilie lädt dazu ein, das eigene Zuhause individuell zu gestalten und das wohnliche Umfeld zu genießen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Haus ist bezugsfertig und wartet darauf, von Ihnen mit neuem Leben gefüllt zu werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden**

## Ausstattung und Details

- > Ruhige Lage
- > Gepflegte Immobilie
- > Modernisierung 2022/2023
- > Einbauküche
- > Balkon
- > Terrasse
- > Garten
- > Dach 2023 erneuert
- > Elektrik 2023 erneuert
- > Fenster 2022 erneuert
- > Fußböden 2025 (Vinyl)

**Objektnummer: 26418007 - 26721 Emden**

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Früchteburg liegt im südlichen Stadtgebiet von Emden und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Die Emder Innenstadt sowie wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch Früchteburg eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung bietet.

**Objektnummer: 26418007 - 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: 26418007 - 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)