

Emden

Handwerker aufgepasst! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Objektnummer: 26335021



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,18 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.560 m²

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335021	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,18 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1935	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	284.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1933 bietet auf ca. 96,18 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.560 m² viel Raum für individuelle Wohnideen. Mit ein wenig Renovierungsaufwand eröffnet dieses Haus eine ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen und modernen Ansprüche ganz nach eigenen Wünschen umzusetzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus Sie in den ersten Flur gelangen. Von hier erschließen sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das angrenzende WC sowie der weiterführende Flur. Über diesen ist das großzügige Wohnzimmer und die Küche sowie das Dachgeschoss erreichbar. Angrenzend am Wohnzimmer befindet sich ein kompakter Abstellraum, über den man ebenfalls Zugang zum Kriechkeller erhält. Den Mittelpunkt des Hauses bildet die moderne Küche mit angrenzendem Esszimmer und Wintergarten, welche eine großzügige Größe für einen gemütlichen und geselligen Lebensmittelpunkt bieten.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer eignen sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder alternativ als Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice oder Hobbyraum.

Die Beheizung erfolgt über eine Leasingtherme, welche noch bis Ende des Jahres 2026 läuft, ergänzt wird diese durch drei Kaminöfen, die für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen. Die Immobilie ist an eine Kleinkläranlage angeschlossen.

Das 1.560 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight und bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Eine überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden

im Freien ein. Ein Pavillon schafft einen weiteren gemütlichen Rückzugsort im Garten. Zwei Blockhäuser, ein Geräteschuppen sowie ein Gartenhaus mit großzügigem Dachüberstand eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für kreative Projekte. Ein Carport rundet das Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Diese Doppelhaushälfte ist die perfekte Gelegenheit für Käufer mit Ideenreichtum und Tatkraft. Mit einer umfassenden Renovierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück schaffen - ein Objekt mit Charakter, Potenzial und viel Raum für persönliche Gestaltung.

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- Großzügige Wohnfläche
- Gestaltungsfreiheit
- Leasingtherme 2015
- 3 Kaminöfen
- Einbauküche 2018
- Elektrik 2014
- Dachdämmung
- Kriechkeller
- Überdachte Terasse
- Pavillion
- 2 Blockhäuser
- Carport
- Geräteschuppen

Objektnummer: 26335021 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Randlage des beliebten Emdener Stadtteil Conrebbersweg, einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Nordosten der Seehafenstadt Emden. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Näheren Umfeld und sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum von Emden sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahn A31 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Ruhrgebiet und Niederlande. Der Emdener Hauptbahnhof bietet zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch nahegelegene Grünflächen, Sportvereine sowie Spazier- und Radwege entlang der typischen ostfriesischen Landschaft gegeben. Auch die Nähe zur Nordseeküste und zu den ostfriesischen Inseln erhöht den Wohn- und Freizeitwert dieser Lage zusätzlich.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage mit gewachsener Struktur – ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und zugleich entspannt wohnen möchten.

Objektnummer: 26335021 - 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: 26335021 - 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