

Emden - Uphusen - Emden

Gemütliches Rückzugsdomizil am kleinen Meer mit eigenem Bootssteg

Objektnummer: 26335030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 124.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39,87 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

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

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335030	Kaufpreis	124.900 EUR
Wohnfläche	ca. 39,87 m ²	Haustyp	Ferienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1994	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Holz
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Ein erster Eindruck

Dieses kleine, idyllische Wochenendhaus am Ufer des kleinen Meeres in Emden ist ein Ort, an dem Alltag in den Hintergrund tritt und Lebensqualität spürbar wird. Über einen charmanten Fußweg erreichbar, empfängt Sie die Meerbude bereits von außen mit ihrer auffälligen Farbgebung und ihrer herausragenden Lage nah am Wasser – ein Rückzugsort, der sofort begeistert.

Auf rund 39 m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein liebevoll gestaltetes Raumkonzept, das perfekt darauf ausgelegt ist, erholsame Stunden fernab der Hektik zu genießen.

Ein einladender Eingangsbereich führt Sie in das Herzstück der Immobilie: den großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hier sorgt ein stilvoller, gusseiserner Kaminofen nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern übernimmt zugleich die Beheizung des gesamten Hauses.

Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zur umliegenden Natur.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad, das im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2019 neu gestaltet wurde. Die hochwertige Ausstattung – darunter eine Einbauküche, eine komfortable Regenwalddusche sowie ausgewählte Materialien wie Sibirische Lärchendielen – unterstreicht den geschmackvollen Charakter dieses besonderen Rückzugsortes.

Im Jahr 2019 wurde die Immobilie vollständig entkernt und mit viel Sorgfalt saniert. Dabei wurden sowohl die Außenwände als auch der Fußboden aufwendig gedämmt (unter anderem mit Glasschaumdämmung und Styrodurplatten), das Dach neu verschraubt und mit einem zweischichtigen Kautschukanstrich versehen sowie die Holzfassade frisch gestrichen. Eine weitere, umfangreiche Dachsanierung inklusive

Erneuerung der Regenrinnen erfolgte im Jahr 2023 durch einen Fachbetrieb.

Auch das Grundstück überzeugt: Ein eigener Bootssteg eröffnet Ihnen direkten Zugang zum Wasser und macht spontane Ausflüge auf dem kleinen Meer jederzeit möglich. Für Ihr Fahrzeug steht zudem ein eigener Stellplatz zur Verfügung.

Besonders attraktiv: Sämtliche Möbel, Inventar sowie praktische Gerätschaften für Haus und Garten – inklusive Rasenmäher – sind bereits im Angebot enthalten. So können Sie ohne großen Aufwand direkt in Ihre persönliche Auszeit starten.

Die jährliche Erbpacht beträgt lediglich 600 € und macht dieses Angebot auch aus wirtschaftlicher Sicht äußerst interessant.

Ob als Wochenendrefugium, Rückzugsort vom Alltag oder besondere Investition in Lebensqualität – diese Meerbude vereint Charme, Lage und Ausstattung auf einzigartige Weise. Hier kaufen Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Freiheit.

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Ausstattung und Details

Umfassende Kernsanierung (2019)

– vollständig entkernt und hochwertig modernisiert

Zusätzliche Dachsanierung (2023)

– inkl. Erneuerung der Regenrinnen durch Fachbetrieb

Hochwertige Dämmung

– Außenwände und Fußboden mit Glasschaumdämmung und Styrodurplatten

Dachaufbau optimiert

– neu verschraubt und mit 2-Schicht-Kautschukanstrich versehen

Frisch gestrichene Holzfassade

Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich

– offen gestaltet mit viel Tageslicht

Gusseiserner Kaminofen

– sorgt für behagliche Atmosphäre und beheizt das gesamte Haus

Moderne Einbauküche

– funktional und stilvoll integriert

Separates Schlafzimmer

– ideal für erholsame Rückzugsmomente

Modernes Duschbad (2019)

– ausgestattet mit komfortabler Regenwalddusche

Hochwertige Sibirische Lärchendielen

– sorgen für eine warme und natürliche Wohnatmosphäre

Waschmaschine vorhanden

Eigener Bootssteg

– direkter Zugang zum Wasser für Freizeit und Erholung

PKW-Stellplatz

Umfangreiche Garten- und Arbeitsgeräte inklusive

– u. a. Rasenmäher

Vollständig möbliert & inklusive Inventar

– sofort nutzbar ohne zusätzlichen Aufwand

Attraktive Erbpacht

– nur ca. 600 € jährlich

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - Emden

Alles zum Standort

Das Kleine Meer – auch Hieve genannt - ist ein Flachmoorsee und liegt nordöstlich von Emden im Stadtteil Marienwehr.

Die einladende Ruheoase mit der natürlichen Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten Spaziergänge entlang der Uferpromenade, Radtouren in die umliegende Landschaft und entspannte Stunden beim Angeln oder einer Bootstour über die Kanäle.

Marienwehr ist auch hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten gewährleistet. Dennoch bleibt die Wohngegend von Verkehrslärm verschont und bietet somit eine perfekte Kombination aus städtischer Anbindung und ländlichem Charme.

Objektnummer: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - 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: 26335030 - 26725 Emden - Uphusen - 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