

Emden / Borssum - Emden

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26361032



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

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden**

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

Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361032	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>1253.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.11.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1965</b>

Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden

## Die Immobilie



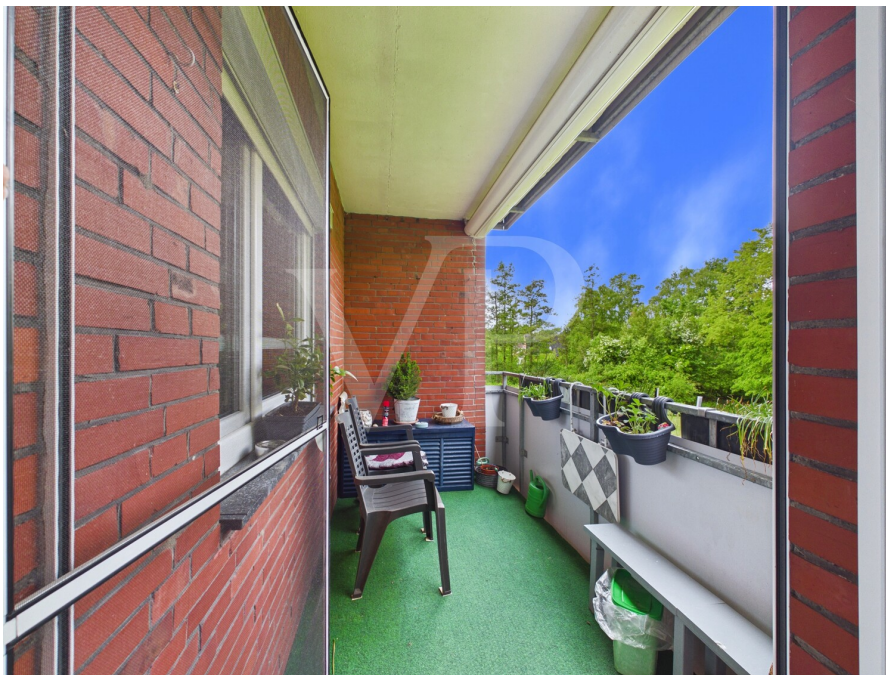
Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965. Die Wohnung weist dank regelmäßiger Instandhaltungen sowie umfassender Modernisierungen einen besonders einladenden Zustand auf. Zuletzt wurde im Jahr 2025 der Zählerkasten erneuert sowie teilweise der Fußbodenbelag ausgetauscht. Weitere Modernisierungen betreffen das Duschbad, welches 2016 erneuert wurde, die dreifachverglasteten Kunststofffenster aus dem Jahr 2010 und die Heizung, die 2006 installiert wurde.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige, lichtdurchflutete Eingangsdiele, die ausreichend Platz für Garderobe und persönliche Gegenstände bietet.

Das Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet. Der Balkon bietet einen Ausblick ins Grüne und ist mit pflegeleichtem Kunstrasen belegt, sodass hier auch in den wärmeren Monaten entspannte Stunden im Freien garantiert sind.

Die moderne Einbauküche ist Bestandteil der Ausstattung und besticht durch einen hellen, freundlichen Look sowie zeitgemäße Elektrogeräte. Ein integrierter Essbereich ermöglicht kurze Wege und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Beide Schlafzimmer bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im ersten Schlafzimmer sorgt ein großes Fenster für eine angenehme Tageslichtsituation und ermöglicht den Blick auf die begrünte Umgebung. Das zweite Schlafzimmer lässt sich flexibel auch als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen und besitzt ebenfalls großzügige Fensterflächen sowie freundliche Farben.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer modernen Duschkabine ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt im Bad und trägt zur Alltagstauglichkeit bei.

Zur weiteren Ausstattung gehören Plissees vor jedem Fenster, Außenrollos – im Wohnzimmer sogar elektrisch bedienbar – sowie ein Abstellbereich im Dachgeschoss, der zusätzlichen Stauraum schafft. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

**Ein öffentlicher Stellplatz direkt vor dem Haus ist vorhanden; eine Garage kann bei Bedarf optional zusätzlich erworben werden. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 180 €.**

**Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als sehr gepflegt zu bezeichnen, die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und bietet somit beste Voraussetzungen für einen komfortablen Einzug.**

**Die Fassade des Gebäudes präsentiert sich klassisch mit roten Klinkern und wurde erst vor kurzem umfassend gedämmt. Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet mit begrünten Außenanlagen trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei.**

**Kontaktieren Sie uns gerne, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren – die Möglichkeiten dieser modernisierten Wohnung werden Sie überzeugen.**

**Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden**

## **Ausstattung und Details**

- > **ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- > **2025 Zählerkasten**
- > **2025 Fußbodenbelag teilweise erneuert**
- > **2016 Duschbad**
- > **2010 Kunststofffenster (dreifachverglast)**
- > **2006 Heizung**
- > **Hausgeld ca. 180€**
- > **Balkon mit Markise**
- > **Einbauküche**
- > **Garage (kann optional dazuerworben werden)**
- > **Abschließbarer Kellerraum**
- > **Lagerung im Dachgeschoss**
- > **Plissee vor jedem Fenster**
- > **Abschließbarer Kellerraum**
- > **Fahrradkeller**
- > **Außenrollos ( im Wohnzimmer elektrisch)**
- > **Modernisierte Wohnung**
- > **Stellplatz vor der Tür**

**Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - Emden**

## **Alles zum Standort**

Diese ruhig gelegene Eigentumswohnung befindet sich im Wohngebiet Emden/Borssum, Ostfriesland.

Gelegen zwischen den Stadtteilen Petkum im Süden und Wybelsum im Westen, bietet Borssum eine Mischung aus alten und neuen Wohnhäusern, umgeben von gepflegten Gärten und Grünflächen.

Die Nähe zum Ems-Jade-Kanal, einer bedeutenden Wasserstraße der Region, verleiht dem Stadtteil eine besondere Attraktivität.

Die Umgebung von Borssum ist geprägt von den typischen flachen Marschlandschaften Ostfrieslands, die eine ruhige, ländliche Atmosphäre schaffen. Trotz dieser Beschaulichkeit ist die lebendige Innenstadt von Emden nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar.

Der Stadtteil ist hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden: Die nahegelegene B210 und die A31 ermöglichen eine einfache Anfahrt mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die Borssum mit dem Zentrum von Emden und den umliegenden Ortschaften verbinden.

Der Hauptbahnhof Emden, etwa vier Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hannover und Norddeich Mole.

Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Wege, die zum Erkunden der Umgebung einladen. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zum Ems-Jade-Kanal vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser.

Insgesamt bietet Borssum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur von Emden – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

**Objektnummer: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - 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: 26361032 - 26725 Emden / Borssum - 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)**