

Emden

Sanierte Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten am Stadtwall

Objektnummer: 26335077



KAUFPREIS: 149.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335077
Wohnfläche	ca. 50 m ²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	149.900 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	236.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.10.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Die Immobilie



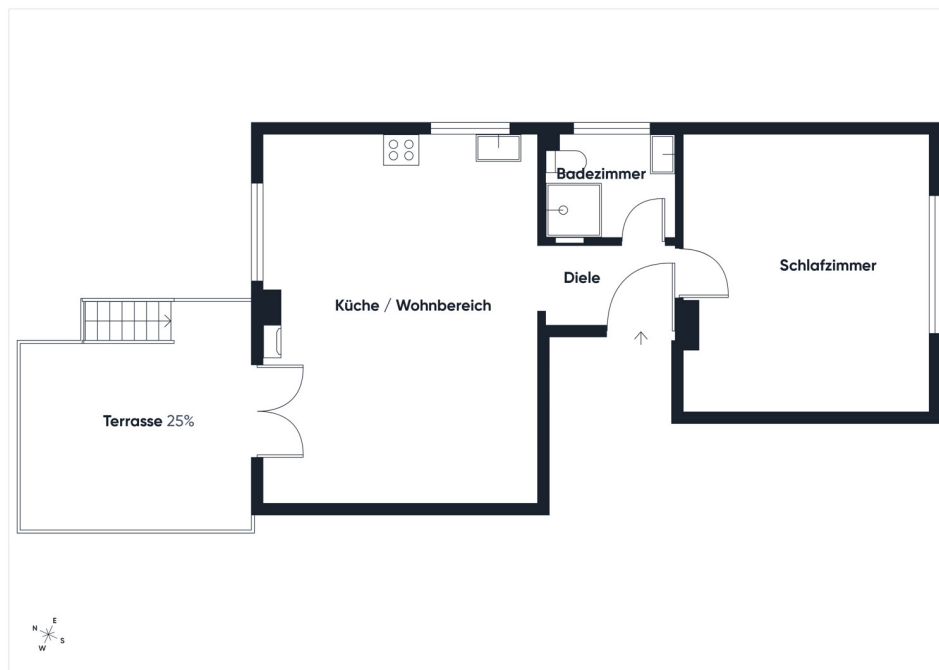
Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Diese liebevoll sanierte Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre und einem besonderen Plus an Lebensqualität. Auf ca. 50 m² Wohnfläche erwartet Sie ein ansprechend modernes Raumkonzept mit 2,5 Zimmern, einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Gartenbereich.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Fenster, Bodenbeläge, Innentüren sowie die Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen erneuert. Auch das Badezimmer und die moderne Einbauküche wurden vollständig neugestaltet. Eine zusätzliche Isolierung des Wohnraums sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flurbereich, von dem aus sich die einzelnen Räume erschließen. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche und Zugang zur Sonnenterrasse. Großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Der Kaminofen verleiht dem Raum zusätzlich eine besondere Behaglichkeit und macht ihn zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einem wandhängenden WC und einem stilvollen Waschtisch.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnbereich zugängliche Außenbereich. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der angrenzende Garten Raum für Erholung, gemütliche Grillabende oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Eine moderne und liebevoll sanierte Wohnung für alle, die komfortables Wohnen, einen eigenen Garten und eine attraktive Raumaufteilung miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

Fenster - 2019

Bodenbeläge - 2019

Badezimmer - 2019

Einbauküche - 2019

Innentüren - 2019

Elektroleitungen - 2019

Heizungsleitungen - 2019

Wasserleitungen - 2019

Nachträgliche Isolierung des Wohnraumes - 2019

Objektnummer: 26335077 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Die Seehafenstadt Emden liegt im Nordwesten Niedersachsens und gilt als wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum Ostfrieslands. Die maritime Geschichte der Stadt ist bis heute prägend und zeigt sich besonders am Hafen sowie an den zahlreichen Kanälen, die das Stadtbild durchziehen und Emden einen besonderen Charakter verleihen.

Neben der Nähe zum Wasser bietet Emden ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Ob eine entspannte Hafen- oder Grachtenfahrt, eine Tour mit dem Kanu oder Fahrrad oder ein Besuch der bekannten Kunsthalle, des Ostfriesischen Landesmuseums oder des „Dat Otto Huus“ – die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für abwechslungsreiche Unternehmungen.

Die Emder Innenstadt überzeugt zudem mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und gastronomischen Angeboten. Mit dem Volkswagen Werk befindet sich außerdem einer der bedeutenden Arbeitgeber der Region direkt vor Ort.

Auch die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Zahlreiche Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen sowie ein Krankenhaus sorgen für eine gute Versorgung. Weitere Städte wie Aurich oder Leer sind über die umliegenden Bundesstraßen und die A31 gut erreichbar. Der Bahnhof Emden bietet darüber hinaus Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

Für Erholung und Aktivitäten in der Natur stehen zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang der Kanäle, durch die Wallanlagen und durch die typische ostfriesische Landschaft zur Verfügung. So verbindet Emden maritimes Flair, eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf angenehme Weise.

Objektnummer: 26335077 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26335077 - 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