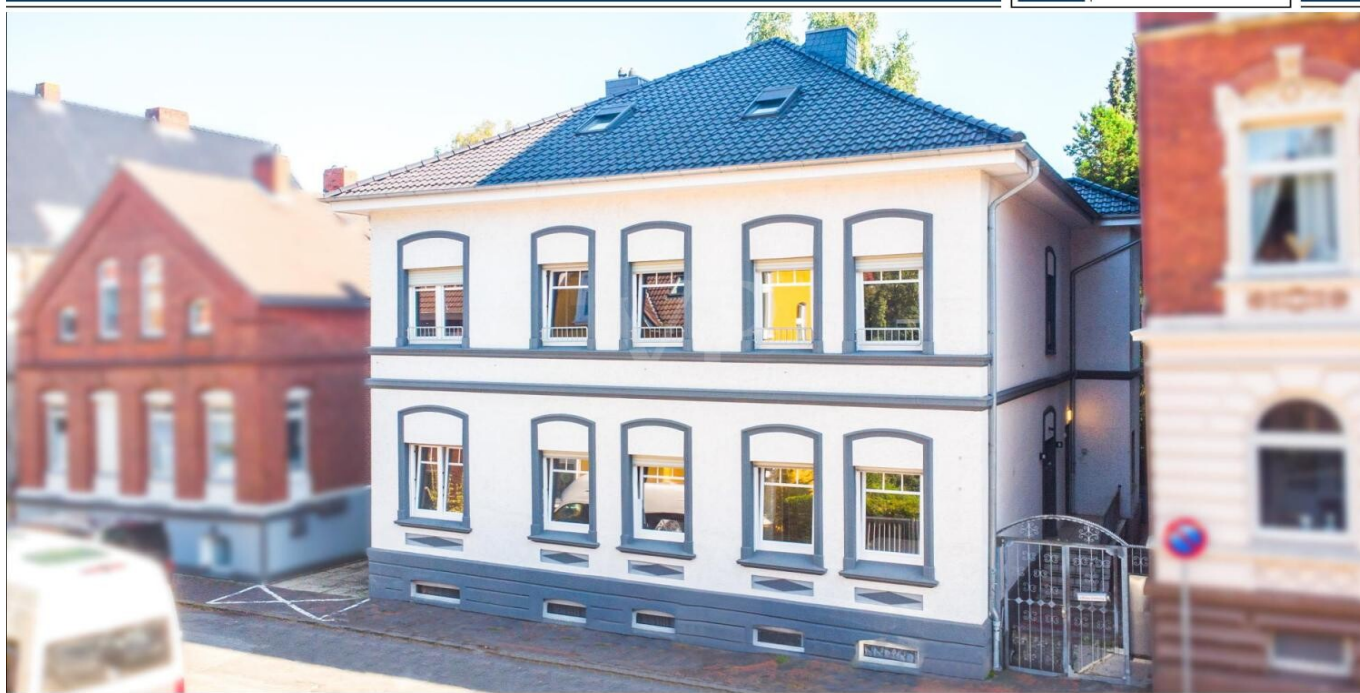


Emden

Spacious town villa in the heart of Emden – Perfect for families, multi-generational households or investors

Property ID: 24418087-5



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.990 EUR • LIVING SPACE: ca. 320 m² • ROOMS: 14 • LAND AREA: 499 m²

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

At a glance

Property ID	24418087-5
Living Space	ca. 320 m²
Rooms	14
Bedrooms	9
Bathrooms	4
Year of construction	1900

Purchase Price	449.990 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	147.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.01.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



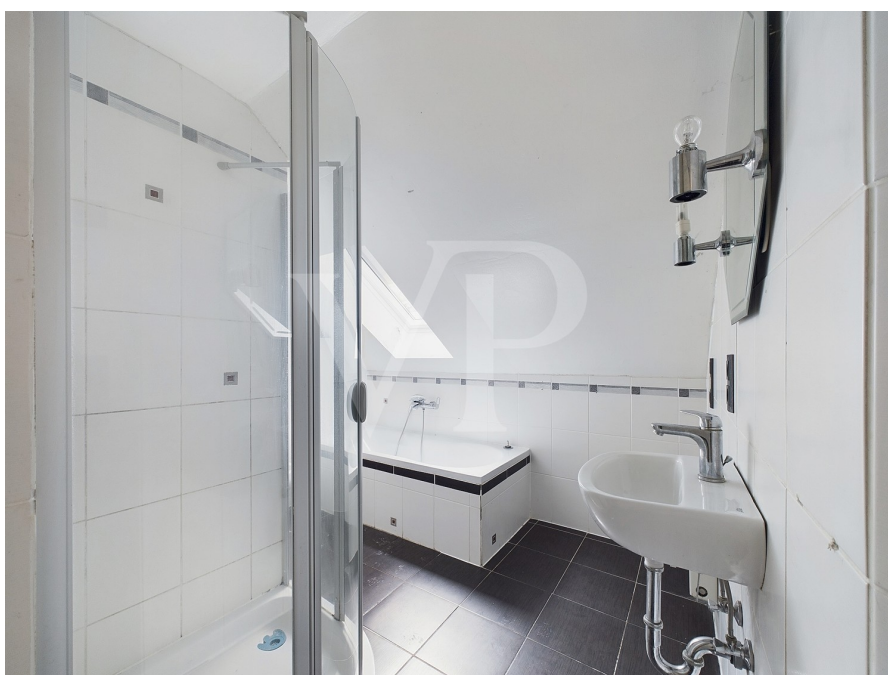
Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

The property



Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

A first impression

Located near the heart of Emden, this property offers ample space and flexibility across approximately 320 m² of living area. It comprises two separate units, ideally suited for a variety of uses – whether as a multi-generational home, an investment property, or for combining living and working. Layout: • Ground Floor: The first unit is located on the ground floor and includes several rooms that can be used flexibly. A loggia provides additional comfort and invites you to relax. • First Floor and Attic: The second unit extends over the first floor and the attic. It offers equally diverse usage options with several bedrooms, a spacious living area, and a balcony with a lovely view of the garden. Features: • A total of 14 rooms and 4 bathrooms are available, providing sufficient space for families or commercial use. • The house has a full basement, offering additional storage space or room for hobbies. • Partial electrical renovations and a new heating system were completed in 2023, bringing the house up to modern standards. • The property has two gas and two electricity meters, simplifying billing for different units. • The nearly new windows are partially equipped with electric exterior blinds, providing added comfort and security. Exterior: • The plot comprises approximately 499 m² and offers a beautiful garden, ideal for relaxation or entertaining. A garden shed complements the outdoor space and provides additional storage or room for garden tools. This property offers a unique opportunity in a sought-after location in Emden. Whether as a home for a large family, an investment property, or for combining residential and commercial use – all possibilities are open to you!

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

Details of amenities

Neue Heizung
Neuwertige Fenster
Außenjalousien – teilweise elektrisch
Überwiegend neue Elektrik
Netzwerk-Hausverkabelung
Vorbereitung für Videosprechanlage
TV-Anschlüsse in vielen Räumen
Gartenfläche mit Gartenhütte und Baumbestand
Loggia
Balkon
Komplett unterkellert
Sehr großzügige Wohnfläche
2 Wohneinheiten
Ruhige, aber sehr zentrale Lage

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

All about the location

Dieses vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage am Rand des Emders Stadtkerns.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker und auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine familienfreundliche Umgebung geschaffen wird. Auch das Emders Krankenhaus, sowie das Festspielhaus am Wall und die Friesentherme sind schnell erreichbar.

Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auch Ihr Wohlbefinden profitiert von dieser attraktiven Lage, da Sie sich nach wenigen Schritten inmitten der Emders Wallanlage befinden.

Hier können Sie in idyllischer Atmosphäre die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen.

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2032.
Endenergiebedarf beträgt 147.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24418087-5 - 26721 Emden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com