

Emden

# Wohlfühlen in Wolthusen – Ihr modernisiertes Zuhause mit Gartenidylle

Property ID: 25335128



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

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

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25335128                              |
| Living Space         | ca. 120 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1972                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 265.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 30 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 209.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 01.11.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1972                      |

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## The property





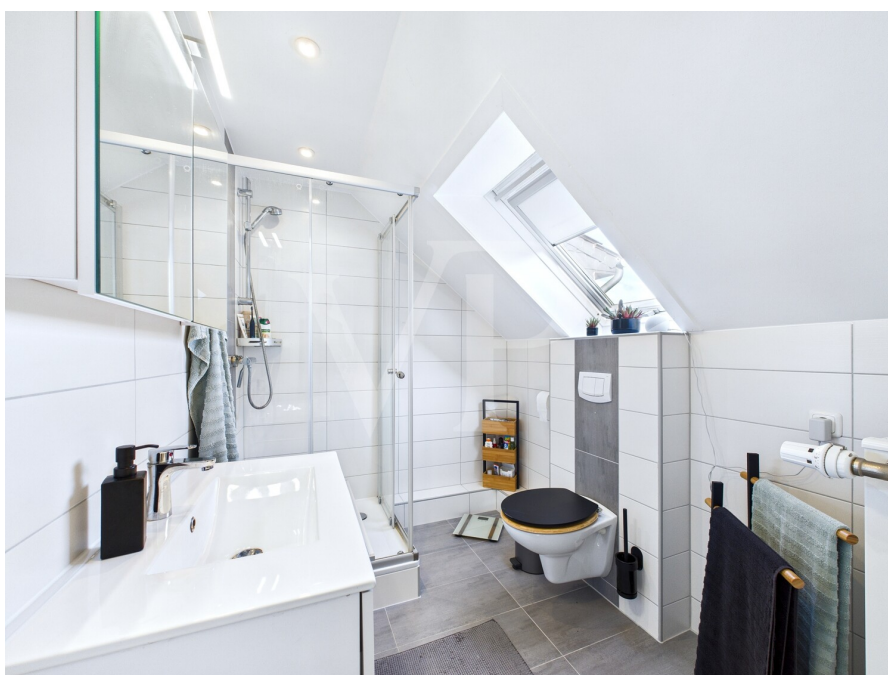
Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## The property





Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## The property





Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## A first impression

Dieses modernisierte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1972 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 20 m<sup>2</sup> als attraktives Zuhause in angenehmer Wohnlage. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet sowohl ausreichend Freiraum im Außenbereich als auch eine ansprechende Raumaufteilung im Innern.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Charakter der Immobilie deutlich, der durch die umfassende Modernisierung im Jahr 2020 betont wird. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden unter anderem die beiden Badezimmer, die Küche sowie sämtliche Bodenbeläge erneuert. Die technische Ausstattung wurde laufend verbessert; so wurde im Jahr 2023 eine neue Therme installiert. Das Dach ist zusätzlich gedämmt, was zur Energieeffizienz des Objekts beiträgt.

Die vier Wohn- und Schlafzimmer verteilen sich auf zwei Ebenen, was flexible Nutzungsmöglichkeiten schafft. Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten (erbaut 1992). Dieser lichtdurchflutete Raum erweitert das Wohnangebot und eignet sich hervorragend für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als Rückzugsort zum Lesen und Entspannen. Die Küche wurde funktional und modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein GästeWC, welches ebenfalls im Zuge der Modernisierung neu gestaltet wurde.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die jeweils gut geschnitten sind und individuelle Rückzugsräume bieten. Ein weiteres, vollständig erneuertes Bad gewährleistet auch im Alltag ein hohes Maß an Komfort. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet und vermitteln eine ansprechende Wohnatmosphäre.

Das schön angelegte Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Ob Gartenprojekte, Grillabende oder Erholung im eigenen Grün – der Außenbereich hält zahlreiche Optionen bereit. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Die umliegende Nachbarschaft zeichnet sich durch ein ruhiges, gepflegtes Umfeld aus und bietet eine ausgewogene Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gut erreichbar und machen

den Standort besonders interessant für Familien wie auch für Paare, die komfortables Wohnen in ansprechender Umgebung suchen.

Die Kombination aus umfassender Modernisierung, intelligenter Raumaufteilung und einem angenehmen Umfeld machen dieses Reihenendhaus zu einer attraktiven Wohnimmobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihre neue Adresse wartet auf Sie – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## Details of amenities

- > Baujahr 1972
- > Begehrte Lage (Wolthusen)
- > ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 20m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > ca. 300m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- > 2023 Therme
- > 2020 umfassend modernisiert (Bäder, Küche, Bodenbeläge etc. )
- > 1992 Wintergarten
- > 1981 Kamin
- > Garage
- > Stellplatz
- > Dach gedämmt



Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## All about the location

Der Stadtteil Wolthusen liegt im östlichen Teil der Seehafenstadt Emden und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit hohem Wohnkomfort und viel Grün aus. Geprägt wird der Stadtteil durch gepflegte Einfamilienhäuser, moderne Neubauten und kleine Wohnstraßen mit gewachsenem Charakter.

Dank der Nähe zur Ems und den weitläufigen Kanälen genießen Bewohner hier das typisch ostfriesische Lebensgefühl – maritim, naturnah und doch stadtnah. Spazier- und Radwege entlang der Wasserläufe laden zu erholsamen Touren ein.

Die Emder Innenstadt ist in nur 5–10 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kultureinrichtungen. Auch das beliebte Einkaufszentrum DOC Center Emden liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Wolthusen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung:

Bundesstraße B210 und Autobahn A31 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen Richtung Aurich, Leer und Oldenburg.

Buslinien verbinden Wolthusen regelmäßig mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen Emdens.

Der Hauptbahnhof Emden bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (u.a. Richtung Bremen, Münster und Groningen).

Für Pendler zur Nordsee oder zur Meyer Werft in Papenburg ist die Lage ideal.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Emder Stadtwald, verschiedene Sportvereine, Kindergärten, sowie Spiel- und Bolzplätze machen Wolthusen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 25335128 - 26725 Emden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25335128 - 26725 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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