

Emden

Spacious corner bungalow in a sought-after and quiet residential area

Property ID: 25335127

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 834 m²

Property ID: 25335127 - 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: 25335127 - 26721 Emden

At a glance

Property ID	25335127
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	249.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 22 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	209.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



Property ID: 25335127 - 26721 Emden

The property



www.von-poll.com

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

A first impression

This spacious bungalow, situated in a quiet and well-maintained residential area, offers approximately 155 m² of living space on an approximately 834 m² leasehold plot. Built around 1972 using solid construction, the house features a well-designed layout, high-quality fixtures and fittings, and a comfortable living environment – ideal for families, couples, or those seeking tranquility who appreciate comfort and spaciousness. The annual ground rent is €978.17. Upon entering the house, the entrance area with its hallway and foyer immediately conveys a feeling of openness and brightness. The expansive living and dining area is flooded with natural light and boasts large windows that offer a wonderful view of the garden. A fireplace provides cozy warmth and a comfortable atmosphere during the cooler months. The adjacent fitted kitchen is functionally equipped and offers ample space for cooking together. A separate utility room provides additional storage space and room for a washing machine and dryer. The ground floor also includes three further rooms that can be flexibly used as bedrooms, guest rooms, or offices. A bright shower room and a guest WC complete the living space on this level. An elegant marble staircase leads to the upper floor, where two further rooms and a second shower room are available – ideal for children, guests, or as an additional retreat. The house boasts a lovingly landscaped, low-maintenance garden with a spacious terrace, perfect for relaxing and unwinding. A log cabin built in 2015 offers additional storage space or can be used as a hobby room. The garage is equipped with an electric roller door and provides convenient parking right next to the house. The house has been partially modernized: a new gas boiler was installed in 2021, the vinyl flooring dates from 2015, and some of the windows were replaced in 2019. Exterior blinds on some windows provide additional sun protection. This solidly built bungalow combines single-story living, thoughtful architecture, and modern amenities in a quiet residential area. A home that offers space for comfort, individuality and a feel-good atmosphere – perfect for leaving everyday life behind and enjoying life.

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

Details of amenities

- Ruhige Lage
- Großzügiger Bungalow
- Massivbau (Gerammt)
- Erbpachtgrundstück (978,17/jährlich)
- Pflegeleichter Garten
- Ebenerdiges Wohnen
- Helle Raumgestaltung
- Großzügige Fenster
- z.T. Außenjalousien
- Kamin
- Marmortreppe
- Einbauküche
- Terrasse
- Blockhaus 2015
- Garage mit elektr. Rolltor
- Gastherme 2021
- Vinylböden 2015
- Fenster z.T. 2019

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Emden Stadtteil Fruchteburg. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün umgeben sind und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre bieten.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Emden Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Stadtwald und verschiedene Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Emden Stadtzentrum als auch Aurich, Leer und überregionale Ziele einfach erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe.

Property ID: 25335127 - 26721 Emden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m²*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: 25335127 - 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