

Emden

# Historische Details, moderne Ausstattung – Dachgeschosswohnung im Behörendviertel nahe dem Delft

Property ID: 26335002



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

**PURCHASE PRICE: 114.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

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

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## At a glance

Property ID	26335002	Purchase Price	114.000 EUR
Living Space	ca. 63 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1913	Modernisation / Refurbishment	2019
		Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 8 m²
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	126.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.06.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1913

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property





Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property



Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property





Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property





Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property



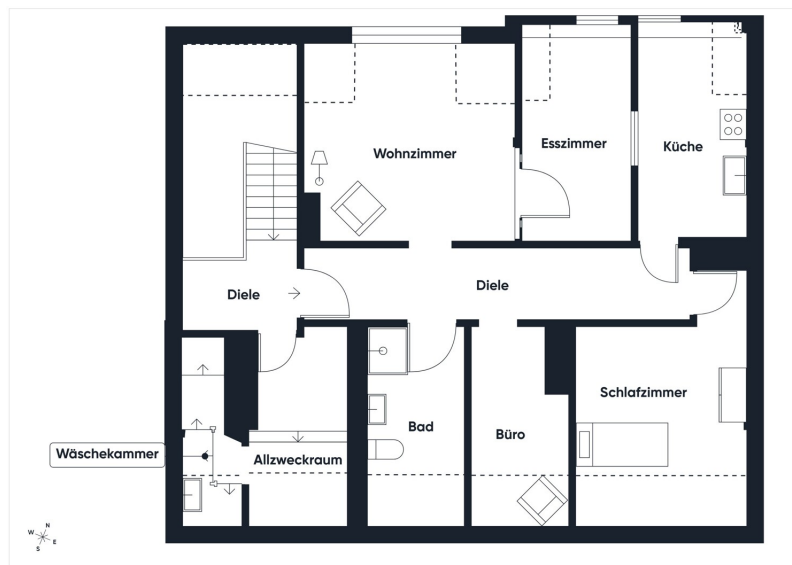
Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## The property



**Property ID: 26335002 - 26721 Emden**

## Floor plans





Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## A first impression

Diese schöne Altbauwohnung im Dachgeschoss (3. Stock) eines gepflegten 4-Parteien-Hauses besticht durch ihren durchdachten Grundriss und liebevoll renovierte Details. Seit 2019 wurde die Wohnung kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, eine gepflegte Landhausküche sowie ein modernes Duschbad.

Besonders praktisch ist der eigene, abgeschlossene Nebenraum auf derselben Etage, der als Abstellraum und Wäschekammer dient und zudem die Etagenheizung beherbergt. Der moderne Laminatboden aus 2019 zieht sich durch die Wohnräume, während liebevolle Altbau-Elemente wie ein Rundbogen mit alter Holztür und ein historisches Scheunenfenster als Durchreiche zur Küche den besonderen Charme unterstreichen. Auch der Hausflur spiegelt diesen Stil wider, mit originalen Holztüren, die maritim verschönert wurden.

Weitere Modernisierungen innerhalb der Wohnung umfassen die Erneuerung von Lichtschaltern und Steckdosen sowie den Austausch der Heizkörper. Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem guten Zustand: In den letzten Jahren wurden Kaminsanierung und Abdichtung, Teilerneuerung der Gasleitungen sowie 2025 Fassadenreparaturen durchgeführt.

Die historische Klinkerfassade mit dekorativen Ziegeldetails und markantem Giebel verleiht dem Gebäude einen besonderen, zeitlosen Charakter aus vergangener Bauzeit. Zur Wohnung gehört zudem ein offener Kellerraum, ideal für Fahrräder und Mülltonnen. Auch der Garten hinter dem Haus steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Verwaltung des Hauses erfolgt derzeit durch eine Immobilienfirma. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 120,00 €.

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## Details of amenities

Altbauwohnung  
Dachgeschoss - 3. Stock  
4-Parteien-Haus  
Gepflegter Allgemeinzustand  
Seit 2019 durchgehend renoviert  
Gepflegte Landhausküche  
Modernes Duschbad  
Laminat  
Linoleum  
Etagenheizung  
Zweifachverglasung  
Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
Kellerraum  
Gartenanteil

Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## All about the location

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage in Delftnähe in Emden, einer beliebten und gut angebundenen Wohngegend. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der maritime Charakter der Hafenstadt Emden verleiht der Lage ein besonderes Wohngefühl. Des Weiteren ermöglicht Ihnen die Lage einen kurzen Fußweg zum Hauptbahnhof oder auch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A31. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet sie ausreichend Ruhe und ist sowohl für Berufspendler als auch für Paare und Singles ideal.

Zudem bietet die Stadt eine direkte Fährverbindung zur Nordseeinsel Borkum.

Die gute Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.



Property ID: 26335002 - 26721 Emden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2029.

Endenergiebedarf beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26335002 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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