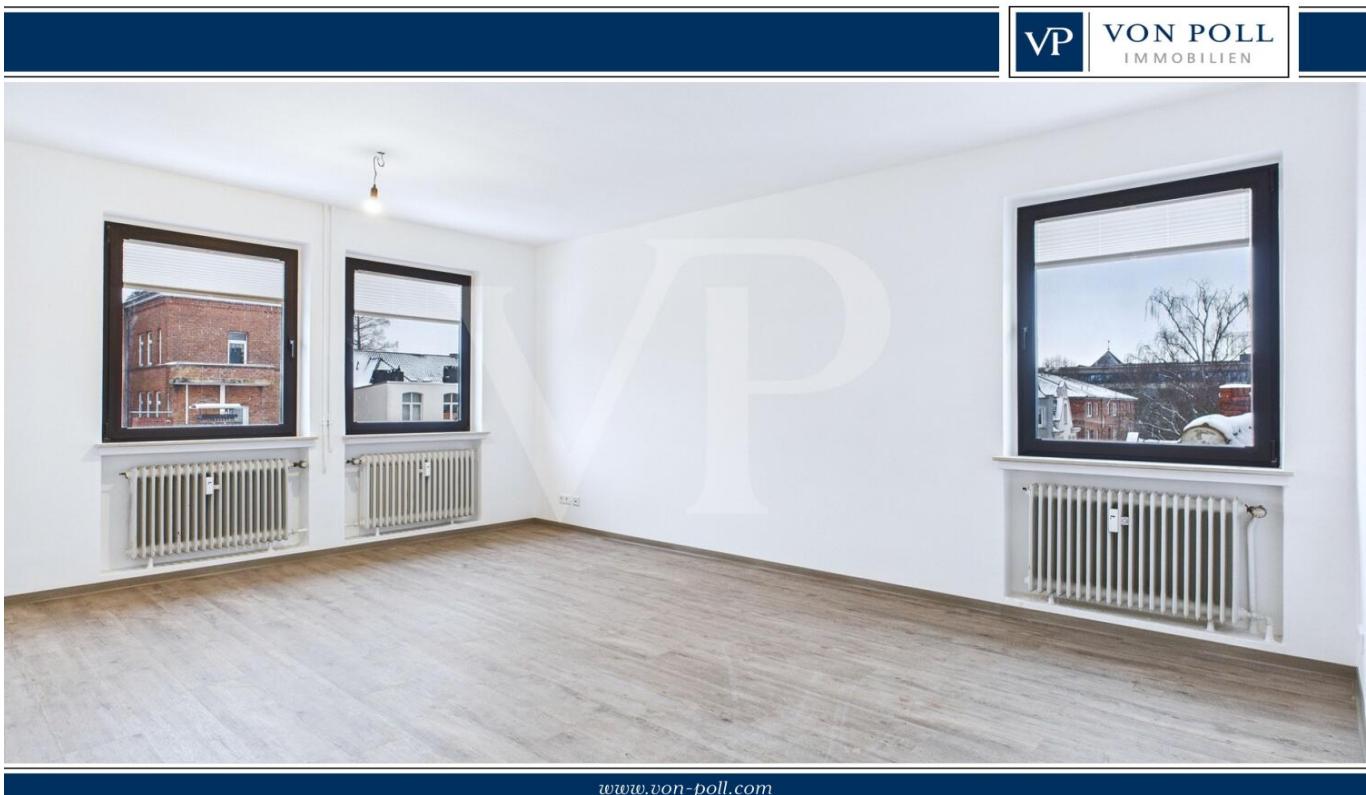


Emden

## Großzügige und moderne Dachgeschoßwohnung im Herzen von Emden

*Property ID: 26335013*



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

**RENT PRICE: 920 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 26335013 - 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: 26335013 - 26721 Emden**

## At a glance

Property ID	26335013	Rent price	920 EUR
Living Space	ca. 142,22 m <sup>2</sup>	Additional costs	440 EUR
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC
Year of construction	1946		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	40.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1946

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## The property



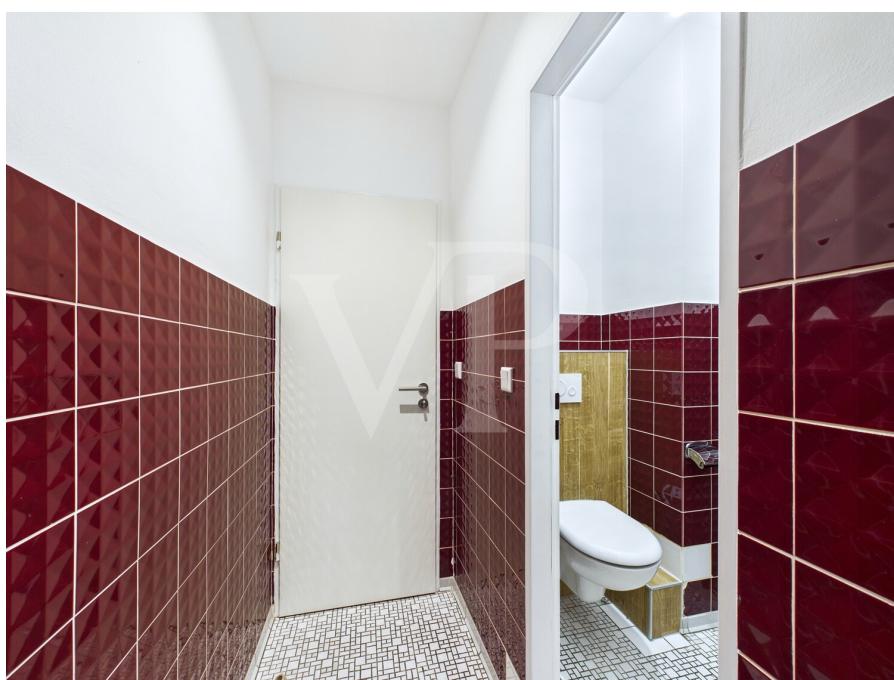
Property ID: 26335013 - 26721 Emden

## The property



Property ID: 26335013 - 26721 Emden

## The property



**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## The property



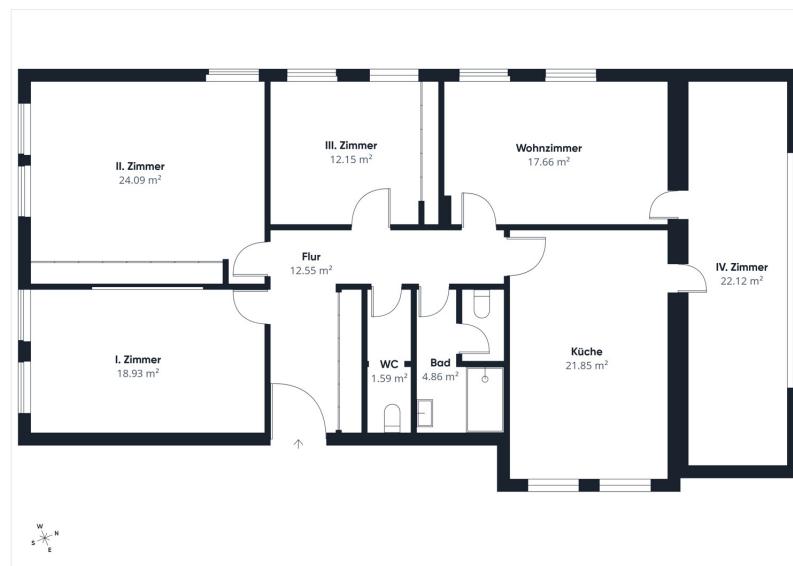
**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## The property



Property ID: 26335013 - 26721 Emden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## A first impression

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> bietet sowohl Familien als auch Paaren eine ideale Lebensumgebung. Die Kombination aus dieser außergewöhnlichen Größe, der unmittelbaren Stadtnähe und der begehrten Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Chance.

Mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmer, lässt sich eine flexible Nutzung der Räume verwirklichen.

Die Wohnung bietet Ihnen außerdem ein neues Duschbad und ein Gäste- WC, durch die der Komfort gesichert ist, die fünf großen Einbauschränke bieten viel Stauraum für Sie und Ihre Familie. Die große Küche bietet Platz für eine schöne Essecke und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderer Pluspunkt sind die zwei PKW-Stellplätze, sie bieten ausreichenden Raum für Ihre Fahrzeuge und machen für Sie die Parkplatzsuche zur Vergangenheit. Zu beachten ist der zugehörige Kellerraum. Hier findet sich zusätzlicher Stauraum für alles, was im Alltag nicht permanent benötigt wird, seien es Sportgeräte, Winterkleidung oder saisonale Dekorationsartikel.

Die zentrale Stadtlage der Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie an die wichtigsten Verkehrsrouten, wodurch die umliegenden Städte und Gemeinden schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gestalten die Alltagserledigungen besonders unkompliziert.

Im letzten Jahr wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wert und die Attraktivität der Wohnung weiter gesteigert haben. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Fußböden und die Installation neuer Elektroleitungen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort den einzigartigen Charme dieser seltenen Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und lassen Sie sich inspirieren.

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## Details of amenities

- ca. 142 m<sup>2</sup>
- 2.OG
- zentrale Lage
- Gäste-WC
- Duschbad
- neuer Vinylbodenbelag
- neue Elektrik
- neu gestrichen
- zwei Stellplätze
- Kellerraum
- fünf große Einbauschränke
- ohne Küche
- ohne Balkon

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Seehafenstadt Emden im Nordwesten Niedersachsens. Als größte Stadt Ostfrieslands vereint Emden maritimen Charme mit urbaner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A31 sowie mehrere Bundesstraßen ist Emden bequem erreichbar, der Hauptbahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Zudem ermöglicht der Fährhafen eine direkte Verbindung zur Nordseeinsel Borkum.

Die städtische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch kulinarisch hat Emden einiges zu bieten – von traditionellen Fischrestaurants bis hin zu modernen Cafés, die zum Verweilen einladen.

**Property ID: 26335013 - 26721 Emden**

## Other information

**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: 26335013 - 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)