

Emden

Wohnen im Grünen – Doppelhaushälfte im Dachgeschoss

Número de propiedad: 25335141



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 89.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

De un vistazo

Número de propiedad	25335141	Precio de compra	89.900 EUR
Superficie habitable	ca. 95 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	1980
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1950		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	317.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.01.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Una primera impresión

Die angebotene Immobilie umfasst ca. 95 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 1.500 m² großen Grundstück, das im Rahmen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Mitte geteilt wurde. Es handelt sich um die Obergeschoss-Hälfte eines Zweifamilienhauses.

Das ursprüngliche Gebäude stammt ca. aus dem Jahr 1950, der Anbau aus dem Jahr 1980. Der Obergeschossbereich wurde auf einem massiven Bunker errichtet, dessen Ursprung auf etwa 1900 zurückgeht.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses. Von hier führt eine Treppe – ausgestattet mit einem Treppenlift – hinauf in das Obergeschoss. Dort angekommen, befinden Sie sich in der zentralen Diele. Auf der rechten Seite liegt das erste Schlafzimmer.

Geradeaus erreichen Sie die Wohnküche, die den Hauptbereich der Einheit bildet. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Schlaf- und Ankleidezimmer. Links von der Wohnküche befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und Zugang zu einem Balkon bietet. Angrenzend befinden sich das Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Erdgeschoss stehen zusätzliche Funktionsräume zur Verfügung. Vom Flur aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, in ein Duschbad, in den Heizungsraum sowie in den Anbau, der weiteren Stauraum bietet. Neben der Eingangstür befindet sich zudem der Zugang zum Kellerbunker. Hier steht Ihnen die Hälfte des Bunkers als Lagerfläche zur Verfügung.

Vor dem Haus besteht über die gegenüberliegende Straßenseite ein indirekter Zugang zum angrenzenden Kanal. Am hinteren Ende des Grundstücks verlaufen

zudem Bahnschienen, was bei der Nutzung des Außenbereichs zu berücksichtigen ist..

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Detalles de los servicios

Großer Garten

Indirekter Kanalzugang

Balkon

Bunkerbau

Heizung 2010

Klärgrube

Treppenlift

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Emden Ortsteil Widdelswehr/Jarßum, einer beliebten Gegend, die für ihre ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, weiten Grünflächen und einer entspannten Nachbarschaftsstruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel: Der Ortsteil ist an das Emden Stadtbusnetz angeschlossen, sodass regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu weiteren Stadtteilen bestehen. Auch mit dem Auto erreicht man das Zentrum von Emden sowie wichtige Verkehrsachsen in wenigen Minuten, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell zu erreichen. Gleichzeitig bietet die Lage viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge entlang der Deichlandschaft, Fahrradtouren entlang der Ems oder entspannte Stunden im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit funktionaler Anbindung und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Stadt.

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 317.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25335141 - 26725 Emden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com