

Emden

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie und gemütlichem Garten

Número de propiedad: 26335060



**PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 584 m²**

Número de propiedad: 26335060 - 26723 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: 26335060 - 26723 Emden

De un vistazo

Número de propiedad	26335060
Superficie habitable	ca. 120 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

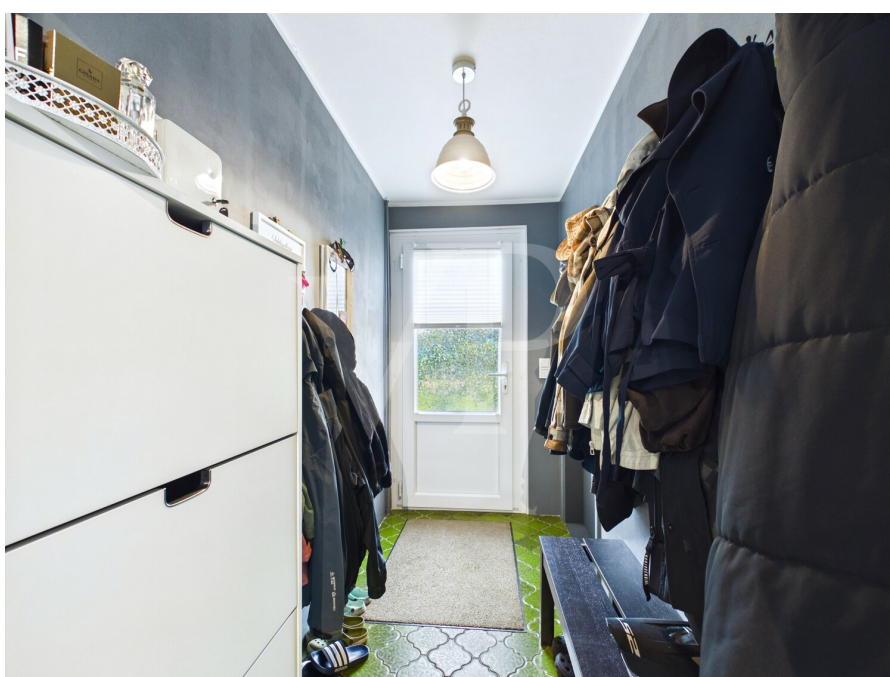
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.06.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	163.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

La propiedad



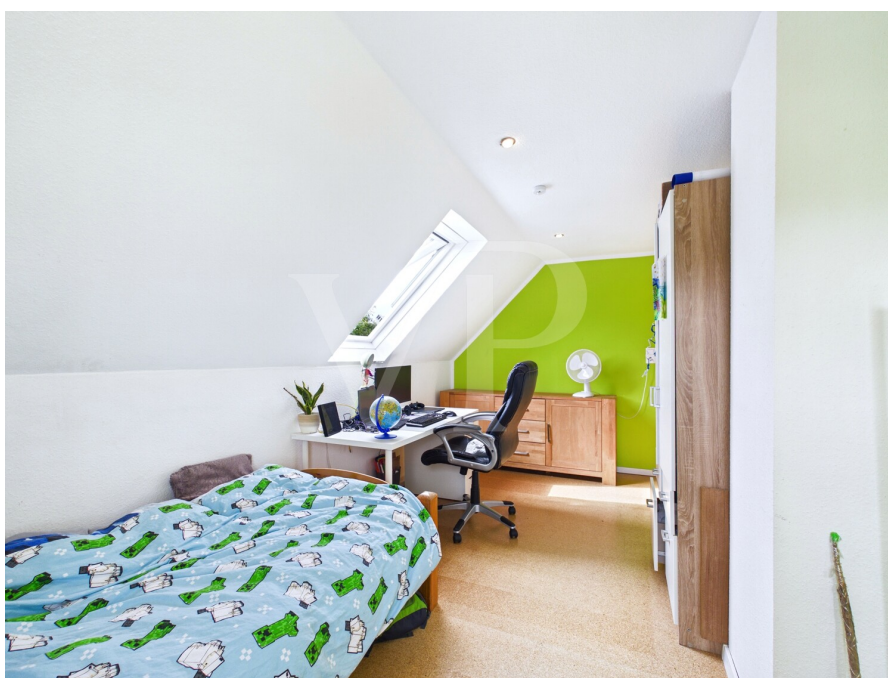
Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

La propiedad



Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

Una primera impresión

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 584 m² und bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 120 m² ausgesprochen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und wurde zuletzt im Jahr 2018 zum Teil modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem dreifach verglaste Fenster, die Böden sowie die Eingangstür erneuert.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Badezimmer, welche sich harmonisch auf zwei Etagen verteilen. Für nachhaltige Energieeffizienz sorgt eine installierte Solarthermianlage. Diese übernimmt die Warmwasserbereitung und unterstützt aktiv das Heizungssystem, was Ihre Nebenkosten spürbar senkt.

Schon beim Betreten der Diele im Erdgeschoss fällt das freundlich-helle Ambiente auf. Diele und Treppenhäuser sind mit einer modernen Holzterrasse und weißen Wandverkleidungen gestaltet, was dem Eingangsbereich ein ausgesprochen einladendes Erscheinungsbild verleiht.

Neben der Diele befindet sich hier ein erstes Schlafzimmer, das durch sein großes Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Dadurch ergibt sich ebenerdiges Wohnen und die Immobilie ist für Sie langfristig nutzbar.

Die Küche ist großzügig gehalten und bietet eine Einbauküche mit weißen und holzfarbenen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen sowie einer gemütlichen Essecke. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein tageslichthelles komplett ausgestattetes Badezimmer.

Über die ansprechend gestaltete Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Von hier aus verteilen sich drei weitere, flexibel nutzbare Schlafzimmer, sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne.

Der gepflegte Außenbereich der Immobilie bietet Ihnen eine wunderbare Kombination aus Entspannung im Freien und praktischer Funktionalität. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die überdachte Terrasse, die Ihnen auch an unbeständigen Tagen einen geschützten Rückzugsort an der frischen Luft bietet. Von hier aus blicken Sie auf die Rasenfläche, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre eigenen Ideen bereithält. Ein echtes Highlight für gemütliche Abende ist die rustikale Gartenlaube aus Holz, mit einem Bereich für eine eigene Grillstation.

Zusammenfassend erwartet Sie hier eine solide, im Jahr 2018 liebevoll aufgewertete

Immobilie, die durch ihren durchdachten Grundriss und das großzügige Platzangebot überzeugt. Ob als gemütliches Nest für die Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen flexibel an.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit in Larrelt nicht entgehen, wir freuen uns auf Ihre Anfrage und führen Sie gerne persönlich durch Ihr potenzielles neues Zuhause!

Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

Detalles de los servicios

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Einbauküche

Laminat, Kork, Fliesen

Badezimmer mit Duschwanne (EG)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne (OG)

Ebenerdiges Wohnen möglich

Vier Schlafzimmer

Ein Wohnzimmer

Ein Büro

3-Fach verglaste Fenster

Gartenlaube mit Grillstation

Garage mit Nebenraum

Gemütliche Terrasse

Pkw-Frestellplatz

Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung (effiziente Senkung der Energiekosten)

Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Emder Stadtteil Larrelt. Die Stadt Emden befindet sich im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands. Die Stadtgeschichte ist eng mit dem Seehafen verknüpft, zumal Emden an der Emseinmündung liegt.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Emder Innenstadt überzeugt mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés.

In Ihrer Freizeit können Sie die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird.

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emder Innenstadt finden Sie beispielsweise die Kunsthalle Emden, das Ostfriesische Landesmuseum oder das sogenannte „Dat Otto Huus“, welches nach dem gleichnamigen Komiker Otto Waalkes benannt wurde.

Verschiedene Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus garantieren Ihnen Ihre medizinische Versorgung.

Weitere Krankenhäuser erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 in Aurich oder über die A31 in Leer. Hier sind Sie also optimal versorgt. Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

Número de propiedad: 26335060 - 26723 Emden

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 26335060 - 26723 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