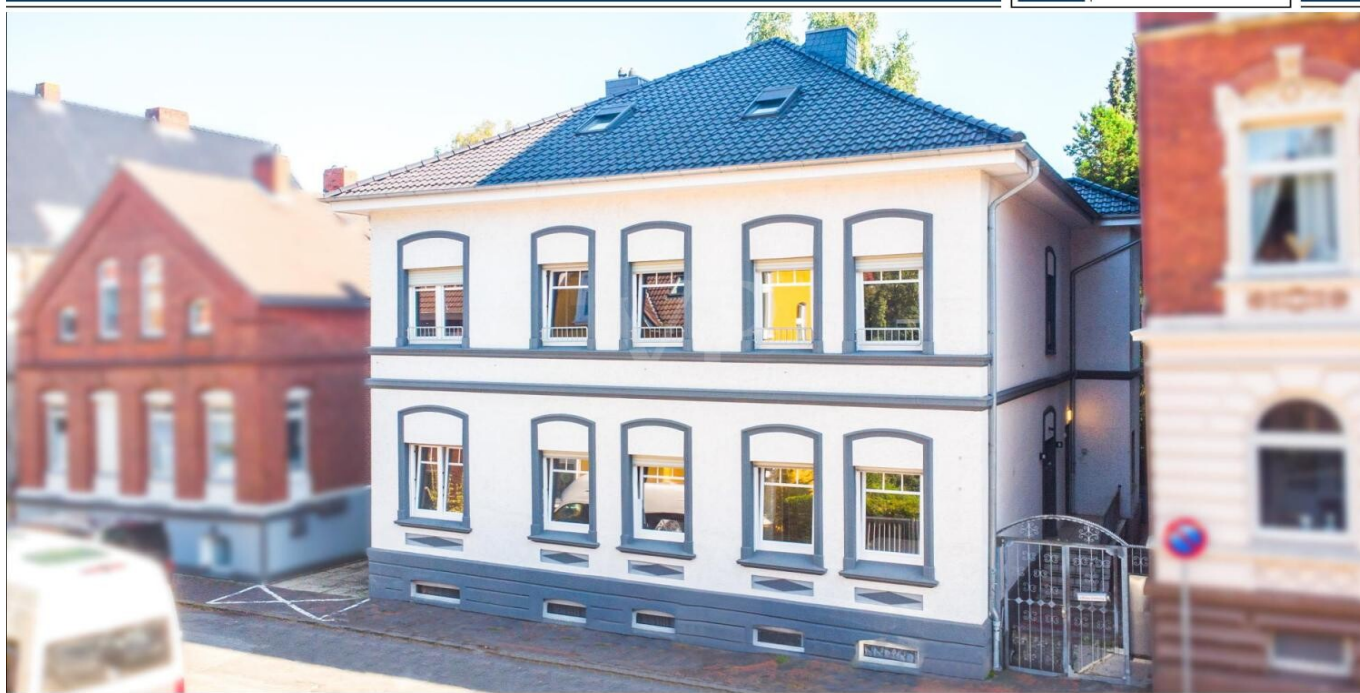


Emden

Spacieuse villa de ville au cœur d'Emden – Idéale pour les familles, les foyers multigénérationnels ou les investisseurs

CODE DU BIEN: 24418087-5



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.990 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 499 m²

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418087-5
Surface habitable	ca. 320 m²
Pièces	14
Chambres à coucher	9
Salles de bains	4
Année de construction	1900

Prix d'achat	449.990 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	147.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



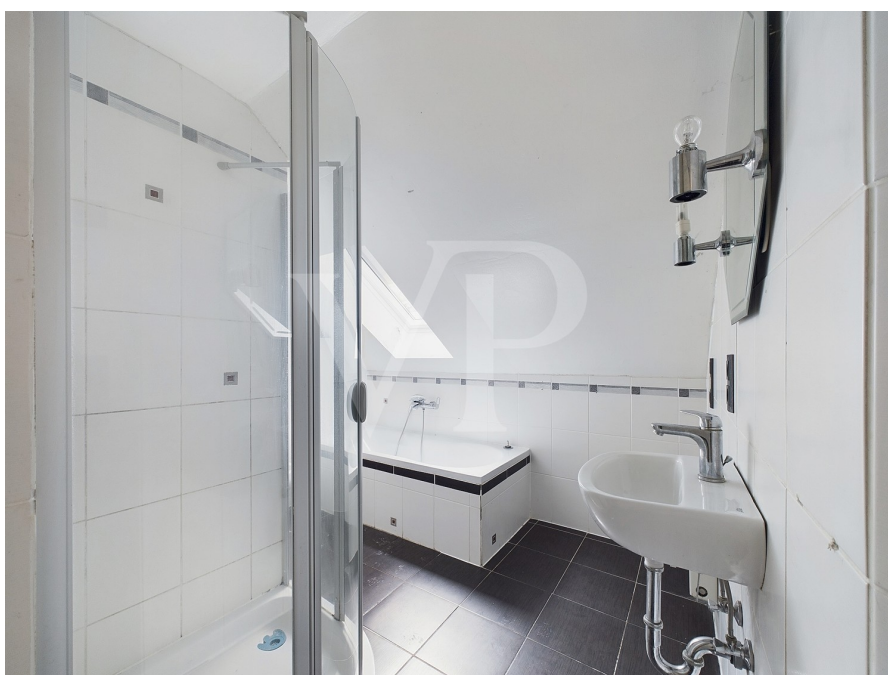
CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Une première impression

Située à proximité du centre d'Emden, cette propriété offre un espace généreux et une grande flexibilité sur environ 320 m² de surface habitable. Elle se compose de deux logements distincts, parfaitement adaptés à divers usages : maison multigénérationnelle, investissement locatif ou espace combinant vie et travail. Agencement : • Rez-de-chaussée : Le premier logement se situe au rez-de-chaussée et comprend plusieurs pièces modulables. Une loggia offre un confort supplémentaire et invite à la détente. • Premier étage et combles : Le second logement occupe le premier étage et les combles. Il offre des possibilités d'aménagement tout aussi variées avec plusieurs chambres, un séjour spacieux et un balcon donnant sur le jardin. Caractéristiques : • Au total, 14 pièces et 4 salles de bains sont disponibles, offrant un espace suffisant pour une famille ou un usage commercial. • La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de rangement supplémentaire ou une pièce pour des loisirs. • Des rénovations électriques partielles et un nouveau système de chauffage ont été réalisés en 2023, modernisant ainsi la maison. • La propriété est équipée de deux compteurs de gaz et deux compteurs d'électricité, simplifiant la facturation pour les différents logements. Les fenêtres, quasi neuves, sont partiellement équipées de stores extérieurs électriques, pour un confort et une sécurité accrus. Extérieur : Le terrain d'environ 499 m² offre un magnifique jardin, idéal pour se détendre ou recevoir. Un abri de jardin complète cet espace extérieur et offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils. Cette propriété représente une opportunité unique dans un quartier recherché d'Emden. Que ce soit pour une famille nombreuse, un investissement locatif ou un projet mixte (résidentiel et commercial), toutes les possibilités s'offrent à vous !

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Détails des commodités

Neue Heizung
Neuwertige Fenster
Außenjalousien – teilweise elektrisch
Überwiegend neue Elektrik
Netzwerk-Hausverkabelung
Vorbereitung für Videosprechanlage
TV-Anschlüsse in vielen Räumen
Gartenfläche mit Gartenhütte und Baumbestand
Loggia
Balkon
Komplett unterkellert
Sehr großzügige Wohnfläche
2 Wohneinheiten
Ruhige, aber sehr zentrale Lage

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Tout sur l'emplacement

Dieses vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage am Rand des Emders Stadtkerns.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker und auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine familienfreundliche Umgebung geschaffen wird. Auch das Emders Krankenhaus, sowie das Festspielhaus am Wall und die Friesentherme sind schnell erreichbar.

Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auch Ihr Wohlbefinden profitiert von dieser attraktiven Lage, da Sie sich nach wenigen Schritten inmitten der Emders Wallanlage befinden.

Hier können Sie in idyllischer Atmosphäre die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen.

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2032.
Endenergiebedarf beträgt 147.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 24418087-5 - 26721 Emden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com