Emden - Herrentor – Emden

Doppelhaushälfte am Wasser im begehrten Stadtteil

CODE DU BIEN: 24335082

PRIX D'ACHAT: 169.900 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 125 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 612 m^2

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – 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: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24335082
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1930

Prix d'achat	169.900 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

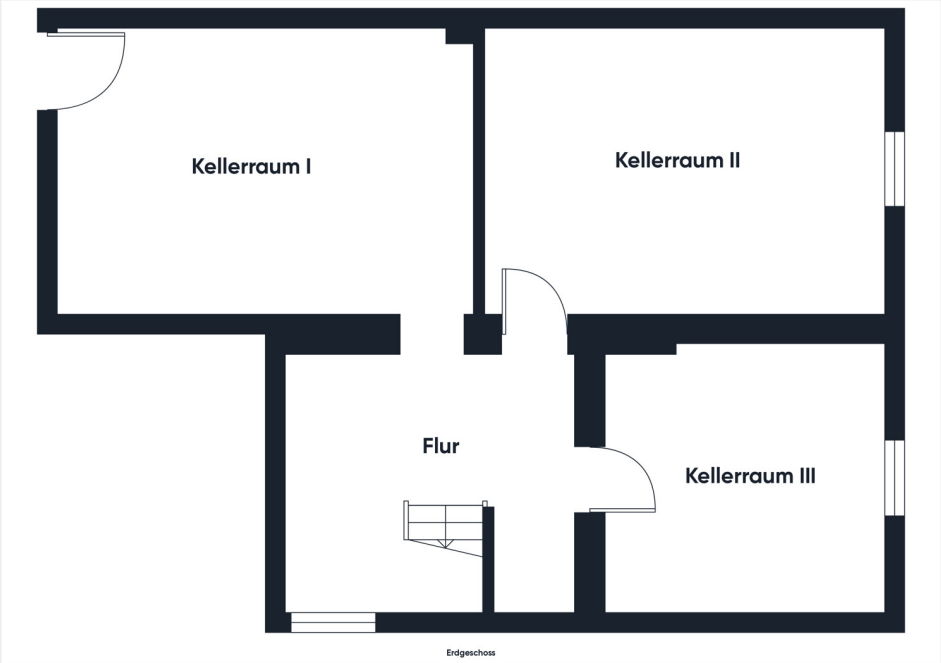
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	308.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1927

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

La propriété

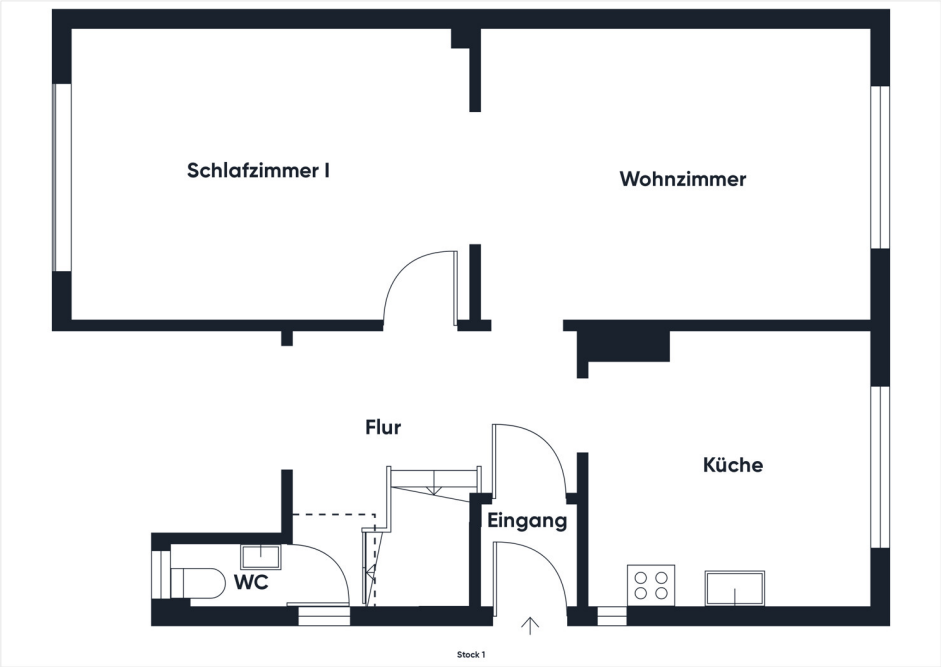
CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

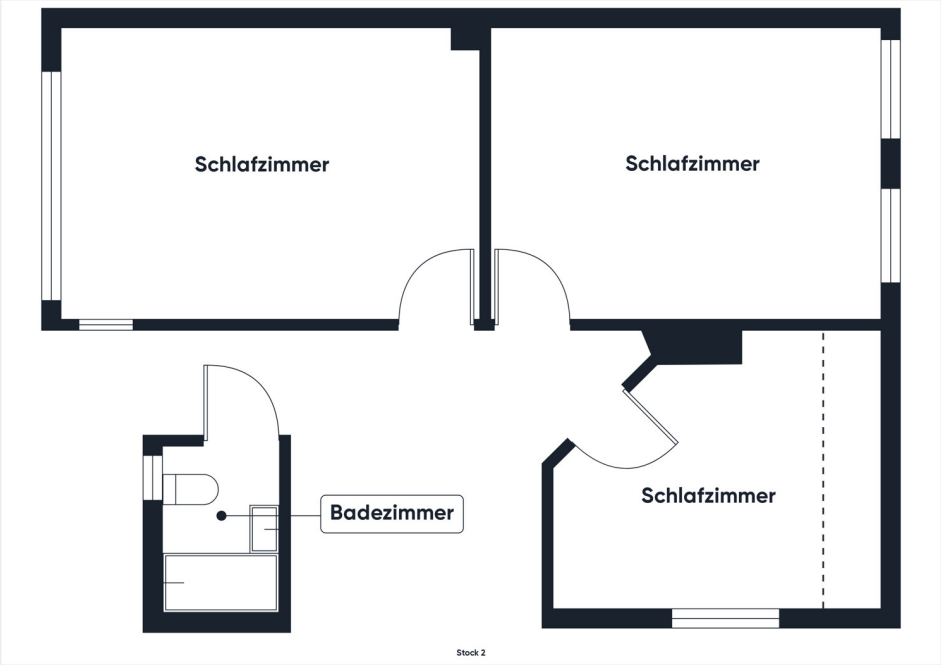
La propriété



CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

La propriété





CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 vereint historischen Charme mit einer praktischen Raumaufteilung und einer außergewöhnlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von 125 m² auf einem großzügigen 612 m² großen Eigentumsgrundstück bietet die Immobilie viel Platz für verschiedene Wohnbedürfnisse. Der direkte Zugang zum Kanal verleiht dem Außenbereich einen besonderen Reiz und macht das Objekt zu etwas ganz Besonderem. Aktuell ist die Immobilie vermietet, was sie auch als Investitionsobjekt interessant macht.

Erdgeschoss:
Der einladende Eingangsbereich führt in einen zentralen Flur, der die Räume optimal miteinander verbindet. Rechts liegt die gemütliche Küche, die unmittelbar an das helle und freundliche Wohnzimmer grenzt. Auf der linken Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Schlafzimmer, das auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein praktisches Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht, während der Zugang zum Keller geschickt unter der Treppe integriert ist.

Obergeschoss:
Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo drei etwa gleich große Schlafzimmer Platz für die ganze Familie bieten. Das Badezimmer auf dieser Etage ist funktional gestaltet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick in den Garten und die grüne Umgebung genießen kann.

Außenbereich:
Das Grundstück begeistert durch seine großzügige Terrasse und den idyllischen Garten mit Baumbestand, der zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der direkte Zugang zum Kanal eröffnet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Bootfahren oder Angeln und verleiht dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter.

Lage:
Gelegen im beliebten Stadtteil Herrentor, kombiniert diese Immobilie die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Emder Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gelungene Mischung aus Tradition, Funktionalität und einer idyllischen Umgebung – ideal für Familien, Ruhesuchende oder

als Kapitalanlage.

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

Détails des commodités

- Nettojahreskaltmiete: 7.560,00€
- Großzügige Raumaufteilung
- Balkon
- Terrasse

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

Tout sur l'emplacement

Herrentor ist ein südwestlicher Stadtteil der Hafenstadt Emden, geprägt von einer Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. Die Nähe zum Stadtzentrum, eine gute Infrastruktur sowie eine lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern machen den Stadtteil besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe.

Das Zentrum von Emden, mit kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie der Kunsthalle, ist schnell erreichbar. Auch die maritime Seite der Stadt, mit Häfen, Kanälen und der Nordsee, unterstreicht die Attraktivität von Herrentor.

Verkehrsanbindung:
Straße: Schneller Zugang zur A31 und gut ausgebaute Straßen.
Bahn: Der Emder Bahnhof bietet Verbindungen nach Bremen, Münster und ins Ruhrgebiet.
ÖPNV: Gute Busanbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile.
Flughäfen: Der Regionalflughafen Emden und die internationalen Flughäfen in Bremen (120 km) und Groningen (80 km) sind gut erreichbar.

Die Lage von Herrentor vereint familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Natur, Wasser und wichtigen wirtschaftlichen Einrichtungen wie dem Emder Hafen. Der Stadtteil bietet ideale Voraussetzungen für Berufstätige, Familien und Ruhesuchende.

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 308.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – 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