

Emden / Larrelt

Nicht nur ein Haus sondern ein Zuhause - Gemütliche moderne Energieeffizienz-DHH mit Wohlfühlfaktor

CODE DU BIEN: 25418108



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 338.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 298 m²

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

- 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: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418108
Surface habitable	ca. 115 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	338.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Consommation finale d'énergie	49.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

La propriété



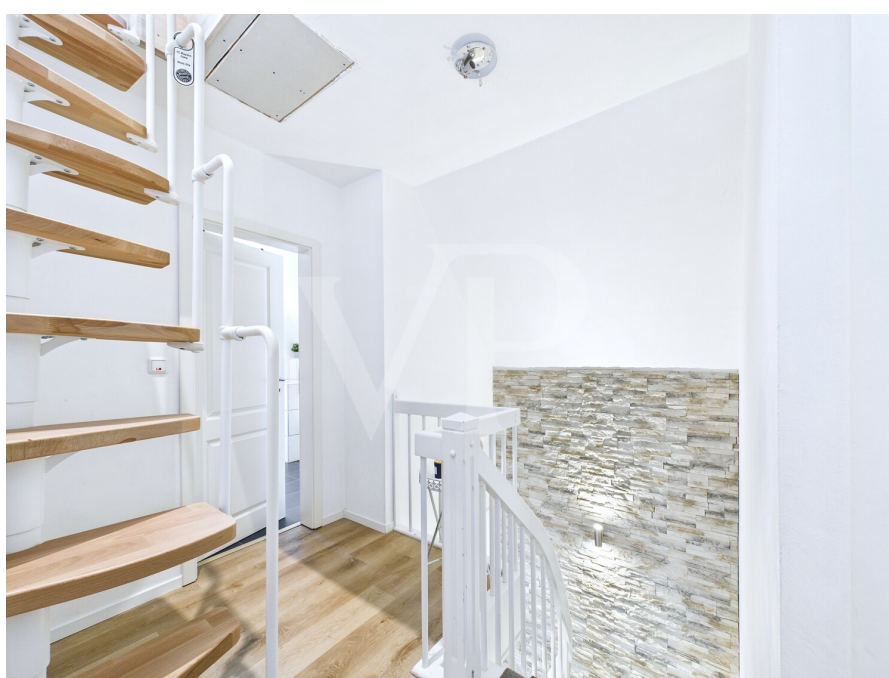
CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

La propriété



CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

La propriété



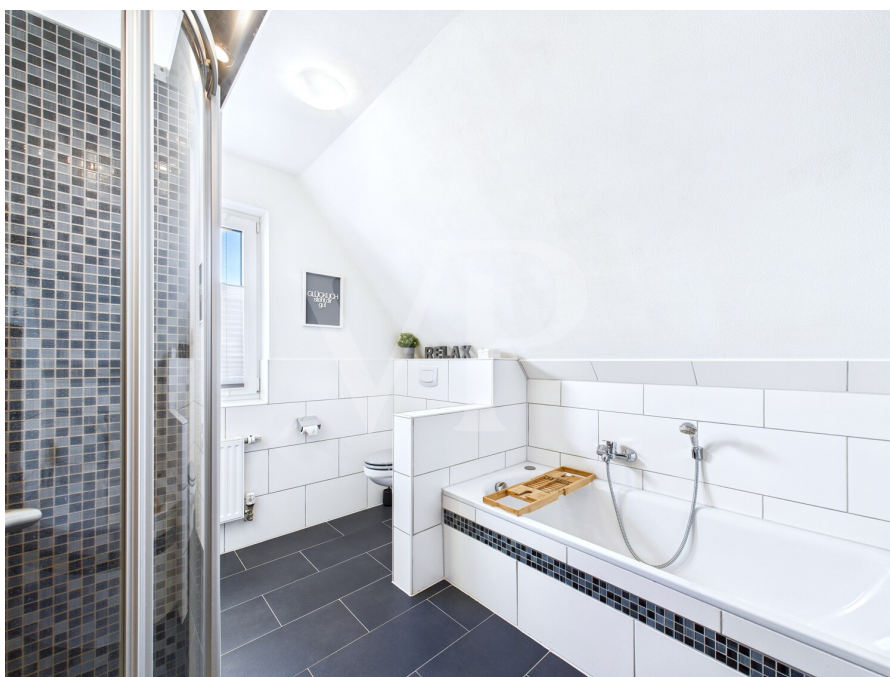
CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

La propriété



CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

La propriété



CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

Une première impression

Diese eindrucksvolle Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2015 präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand und kombiniert ein harmonisches Wohnkonzept mit durchdachten Modernisierungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² auf einem ca. 298 m² großen Eigentumsgrundstück überzeugt das Objekt sowohl durch seine Raumaufteilung als auch durch die hochwertige Innenausstattung.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf im Homeoffice. Zentraler Mittelpunkt ist der offen gestaltete Wohn-Essbereich, in dem hochwertige Vinylböden mit einer angenehmen Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima sorgen. Die drei-fach verglasten bodentiefen Kunststofffenster, mit elektrischen Außenrollos ausgestattet, gewährleisten optimale Wärmeisolierung und ein hohes Maß an Energieeffizienz, was sich durch die Einstufung als KfW 70 Effizienzhaus zusätzlich bestätigt.

Die Einbauküche besticht durch ihre geschmackvolle und zeitlose Gestaltung sowie durch das Stauraumkonzept und stellt sicherlich den familiären Mittelpunkt dar.

Für entspannten Komfort sorgt das voll ausgestattete Badezimmer: Hier stehen sowohl eine Wanne als auch eine bodentiefe Dusche zur Verfügung.

Ein wesentlicher Pluspunkt ist der 2025 zusätzlich ausgebaute Dachboden, zugänglich über eine Raumspartreppe. Dieser Bereich ist mit hochwertigen Veluxfenstern samt Verdunkelungsrollos ausgestattet und eignet sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder zusätzlicher Stauraum.

Ergänzend wurde im Jahr 2025 das Obergeschoss auch mit neuen Bodenbelägen versehen.

Die überdachte Terrasse (2024) erweitert den Wohnraum ins Freie und lässt sich dank cleverer Bauweise bei nahezu jeder Witterung nutzen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Garten. Das Grundstück bietet Platz für Freizeitgestaltung und hält mit einem im Jahr 2022 errichteten Holzgartenhaus zusätzlichen Stauraum bereit.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen weiterhin ein moderner WW-Speicher, zentrale Heizungsanlage sowie die Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung. Weiße Holzkassetten Türen und Steinriemchen an der Wand im Dielenbereich verleihen dem Interieur

eine zeitgemäße, wertige Optik. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch einen großzügigen Einbauschränk – für bequemen und übersichtlichen Stauraum.

Die Infrastruktur und Anbindung des Standorts ermöglichen kurze Wege zu Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsbereichen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Wohnstruktur aus.

Dieses Objekt verbindet effiziente Energietechnik mit einem modernen, gepflegten Wohnumfeld und bietet einer Familie, einem Paar oder anspruchsvollen Selbstnutzern eine attraktive Perspektive für zeitgemäßes Wohnen.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einer Besichtigung von den vielen Details und räumlichen Möglichkeiten dieser Doppelhaushälfte – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

Détails des commodités

Energie-Effizienzhaus KfW 70
Kunststoff-Fenster 3-fach verglast
Fußbodenheizung
WW Speicher
Außenrollos (tlw. elektr.)
Holz-Kasettentüren
Hochwertige Vinylböden
Überdachte Terrasse (2024)
Holzgartenhaus (2022)
Hochwertige Einbauküche
Schlafzimmer mit Einbauschränk
Vollbad mit Wanne u. bodent. Dusche
Ausgeb. Dachboden mit Raumsparterre (2025)
Veluxfenster mit Verd.-Rollos (2025)
Plissees
Verputzte Wände
Steinriemchen Wandverkleidung

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Neubau-Wohngebiet im Emdener 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 Emseimündung liegt.

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

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emdener 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.

Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

CODE DU BIEN: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 49.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25418108 - 26723 Emden / Larrelt

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