

Emden

Spacieux bungalow d'angle dans un quartier résidentiel recherché et calme

CODE DU BIEN: 25335127



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 834 m²

CODE DU BIEN: 25335127 - 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: 25335127 - 26721 Emden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335127
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	249.900 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 22 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

La propriété



CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

Une première impression

Ce spacieux bungalow, situé dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu, offre environ 155 m² de surface habitable sur un terrain en bail emphytéotique d'environ 834 m². Construite vers 1972 avec des matériaux de construction robustes, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée, de finitions de haute qualité et d'un cadre de vie confortable – idéal pour les familles, les couples ou toute personne en quête de tranquillité, de confort et d'espace. Le loyer annuel du terrain s'élève à 978,17 €. Dès l'entrée, le hall et le vestibule offrent une impression d'ouverture et de luminosité. Le vaste séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle, est doté de grandes fenêtres offrant une vue imprenable sur le jardin. Une cheminée procure une chaleur agréable et une ambiance chaleureuse durant les mois les plus frais. La cuisine attenante, entièrement équipée, offre un espace généreux pour cuisiner ensemble. Une buanderie séparée offre un espace de rangement supplémentaire et permet d'installer un lave-linge et un sèche-linge. Le rez-de-chaussée comprend également trois autres pièces pouvant servir de chambres, de chambres d'amis ou de bureaux. Une salle de douche lumineuse et des toilettes invités complètent l'espace de vie de ce niveau. Un élégant escalier en marbre mène à l'étage, où se trouvent deux autres chambres et une seconde salle de douche – idéales pour les enfants, les invités ou comme espace de détente supplémentaire. La maison bénéficie d'un jardin paysager soigné et facile d'entretien, agrémenté d'une terrasse spacieuse, parfaite pour se relaxer. Un chalet en bois construit en 2015 offre un espace de rangement supplémentaire ou peut être aménagé en atelier. Le garage est équipé d'une porte sectionnelle électrique et permet de garer facilement un véhicule juste à côté de la maison. La maison a été partiellement modernisée : une nouvelle chaudière à gaz a été installée en 2021, le revêtement de sol en vinyle date de 2015 et certaines fenêtres ont été remplacées en 2019. Des stores extérieurs sur certaines fenêtres offrent une protection solaire supplémentaire. Ce bungalow robuste allie le confort d'une vie de plain-pied, une architecture bien pensée et des équipements modernes dans un quartier résidentiel calme. Une maison qui offre confort, intimité et une atmosphère chaleureuse – idéale pour se déconnecter du quotidien et profiter pleinement de la vie.

CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

Détails des commodités

- Ruhige Lage
- Großzügiger Bungalow
- Massivbau (Gerammt)
- Erbpachtgrundstück (978,17/jährlich)
- Pflegeleichter Garten
- Ebenerdiges Wohnen
- Helle Raumgestaltung
- Großzügige Fenster
- z.T. Außenjalousien
- Kamin
- Marmortreppe
- Einbauküche
- Terrasse
- Blockhaus 2015
- Garage mit elektr. Rolltor
- Gastherme 2021
- Vinylböden 2015
- Fenster z.T. 2019

CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Emden Stadtteil Fruchteburg. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün umgeben sind und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre bieten.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Emden Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Stadtwald und verschiedene Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Emden Stadtzentrum als auch Aurich, Leer und überregionale Ziele einfach erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe.

CODE DU BIEN: 25335127 - 26721 Emden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25335127 - 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