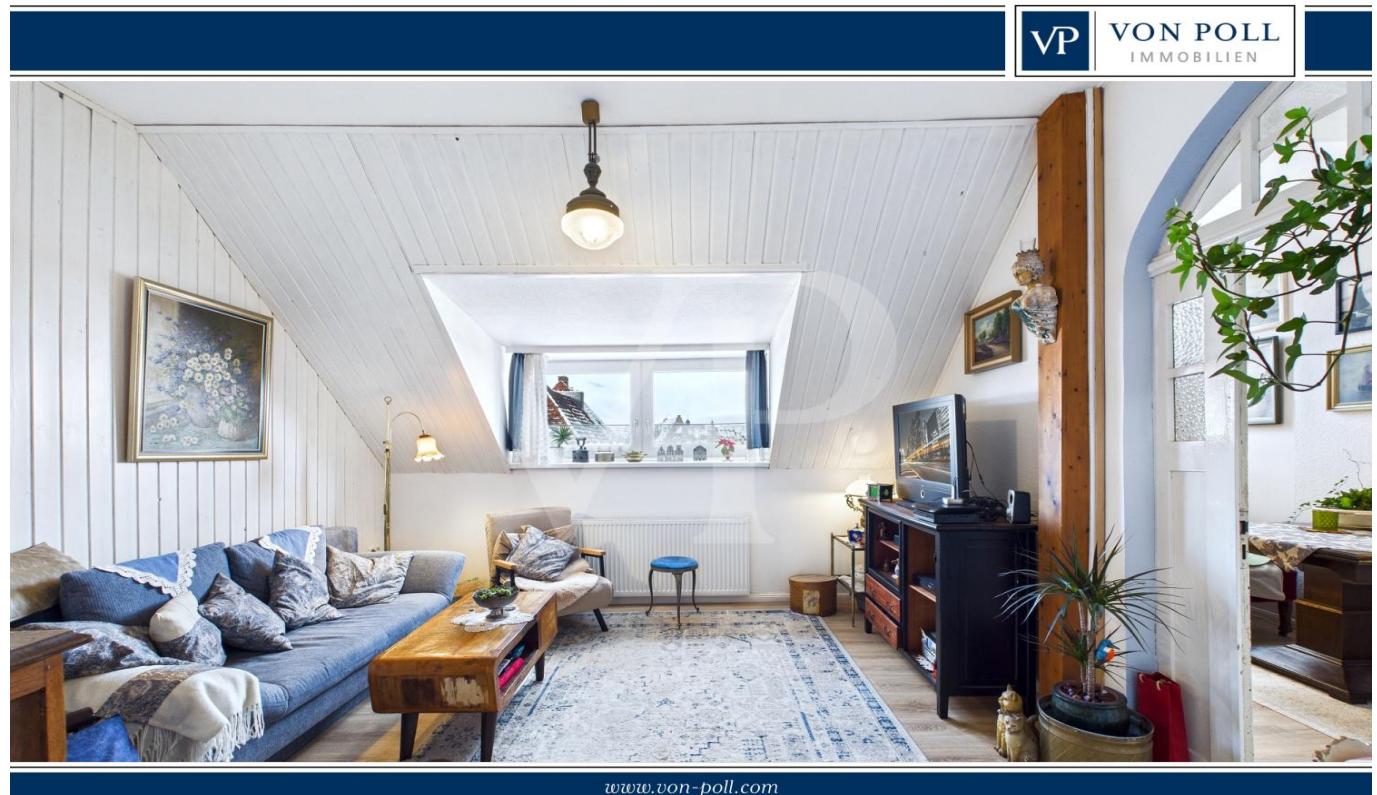


Emden

# Historische Details, moderne Ausstattung – Dachgeschosswohnung im Behörenviertel nahe dem Delft

---

**CODE DU BIEN: 26335002**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**PRIX D'ACHAT: 114.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

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

**CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26335002	Prix d'achat	114.000 EUR
Surface habitable	ca. 63 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1913	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	126.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1913

CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



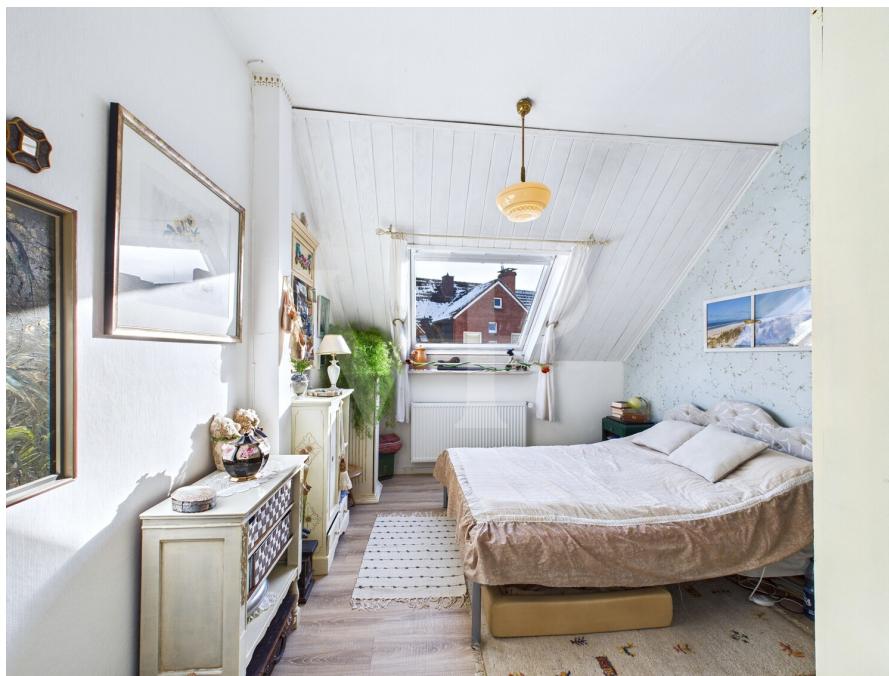
CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



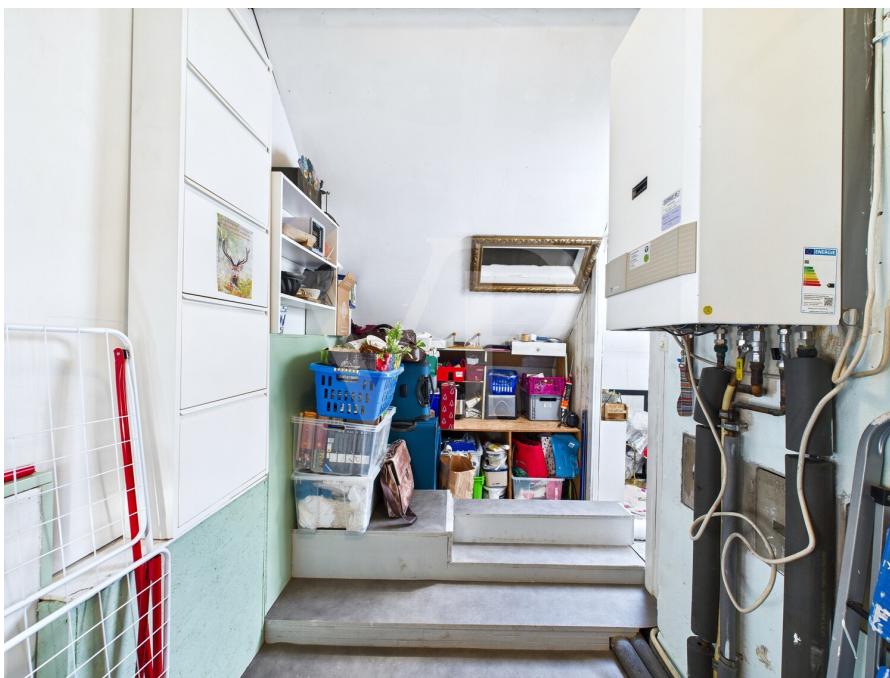
CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



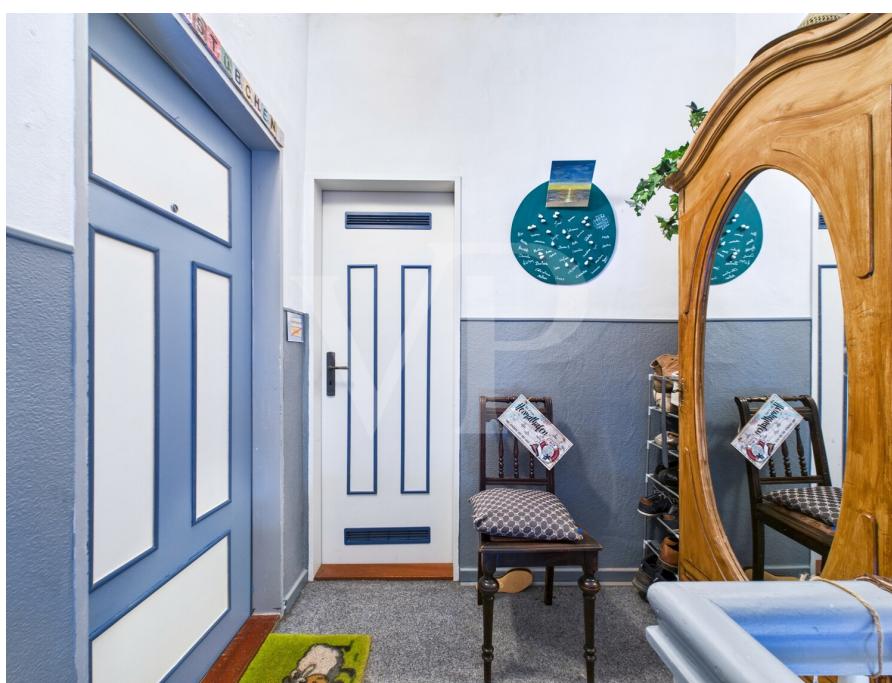
CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



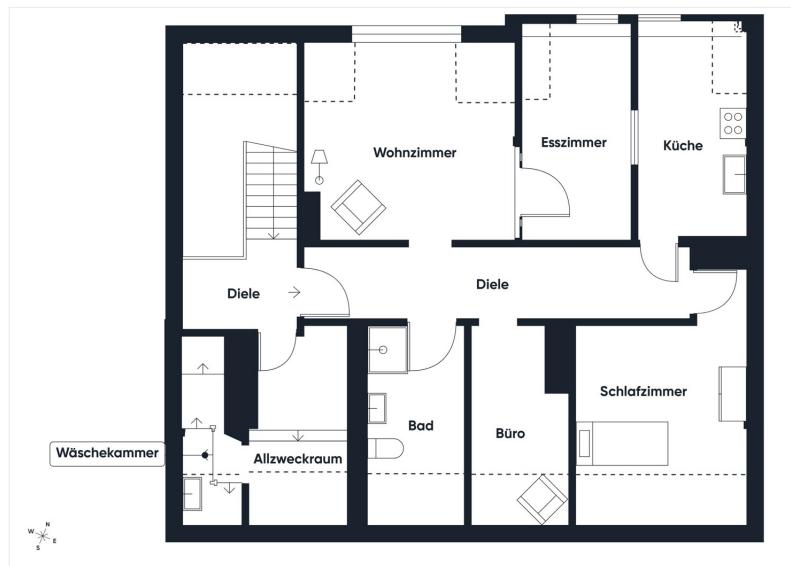
CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden

## Une première impression

Diese schöne Altbauwohnung im Dachgeschoss (3. Stock) eines gepflegten 4-Parteien-Hauses besticht durch ihren durchdachten Grundriss und liebevoll renovierte Details. Seit 2019 wurde die Wohnung kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, eine gepflegte Landhausküche sowie ein modernes Duschbad.

Besonders praktisch ist der eigene, abgeschlossene Nebenraum auf derselben Etage, der als Abstellraum und Wäschekammer dient und zudem die Etagenheizung beherbergt. Der moderne Laminatboden aus 2019 zieht sich durch die Wohnräume, während liebevolle Altbau-Elemente wie ein Rundbogen mit alter Holztür und ein historisches Scheunenfenster als Durchreiche zur Küche den besonderen Charme unterstreichen. Auch der Hausflur spiegelt diesen Stil wider, mit originalen Holztüren, die maritim verschönert wurden.

Weitere Modernisierungen innerhalb der Wohnung umfassen die Erneuerung von Lichtschaltern und Steckdosen sowie den Austausch der Heizkörper. Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem guten Zustand: In den letzten Jahren wurden Kaminsanierung und Abdichtung, Teilerneuerung der Gasleitungen sowie 2025 Fassadenreparaturen durchgeführt.

Die historische Klinkerfassade mit dekorativen Ziegeldetails und markantem Giebel verleiht dem Gebäude einen besonderen, zeitlosen Charakter aus vergangener Bauzeit. Zur Wohnung gehört zudem ein offener Kellerraum, ideal für Fahrräder und Mülltonnen. Auch der Garten hinter dem Haus steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Verwaltung des Hauses erfolgt derzeit durch eine Immobilienfirma. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 120,00 €.

**CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden**

## Détails des commodités

Altbauwohnung  
Dachgeschoss - 3. Stock  
4-Parteien-Haus  
Gepflegter Allgemeinzustand  
Seit 2019 durchgehend renoviert  
Gepflegte Landhausküche  
Modernes Duschbad  
Laminat  
Linoleum  
Etagenheizung  
Zweifachverglasung  
Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
Kellerraum  
Gartenanteil

**CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden**

## Tout sur l'emplacement

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage in Delftnähe in Emden, einer beliebten und gut angebundenen Wohngegend. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der maritime Charakter der Hafenstadt Emden verleiht der Lage ein besonderes Wohngefühl. Des Weiteren ermöglicht Ihnen die Lage einen kurzen Fußweg zum Hauptbahnhof oder auch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A31. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet sie ausreichend Ruhe und ist sowohl für Berufspendler als auch für Paare und Singles ideal.

Zudem bietet die Stadt eine direkte Fährverbindung zur Nordseeinsel Borkum. Die gute Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26335002 - 26721 Emden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2029.

Endenergiebedarf beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26335002 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)