

Emden

## Solides Reihenhaushaus in attraktiver Lage

**CODE DU BIEN: 26335079**



**PRIX D'ACHAT: 164.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 194 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

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

**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 26335079        |
| Surface habitable     | ca. 114,67 m²   |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 4               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1981            |

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Prix d'achat              | 164.900 EUR              |
| Type de bien              | Maison en bande centrale |
| État de la propriété      | Bon état                 |
| Technique de construction | massif                   |
| Surface de plancher       | ca. 86 m²                |
| Espace locatif            | ca. 200 m²               |
| Aménagement               | Terrasse, Balcon         |

**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## Informations énergétiques

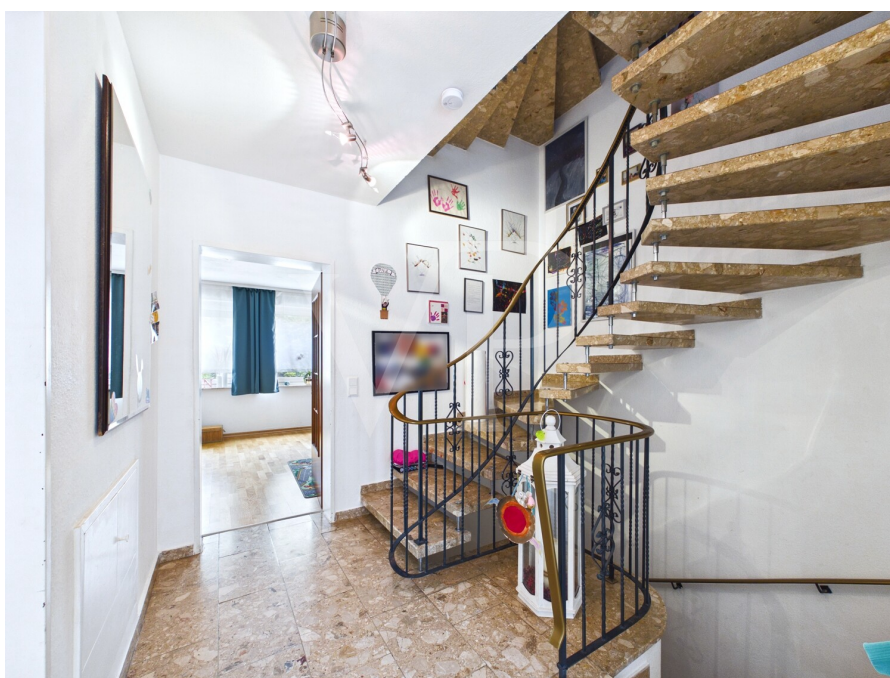
|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 01.09.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 130.50 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | D                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1981                   |



**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

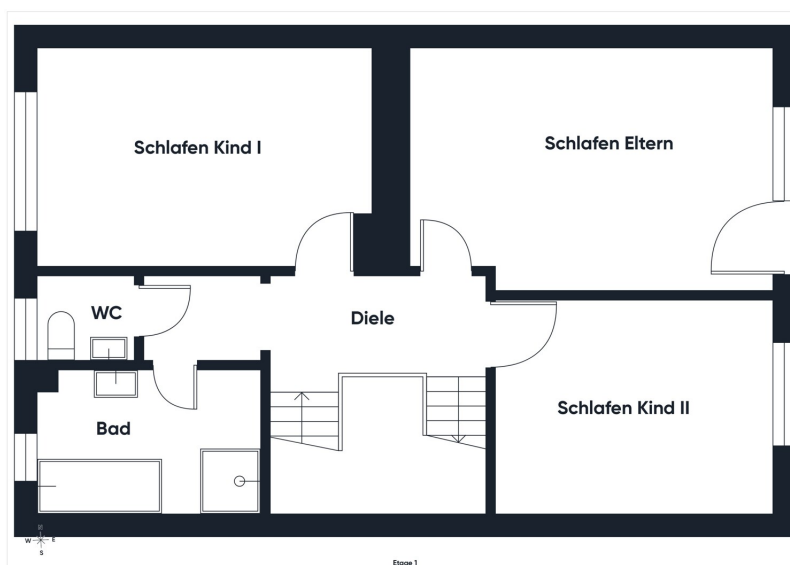
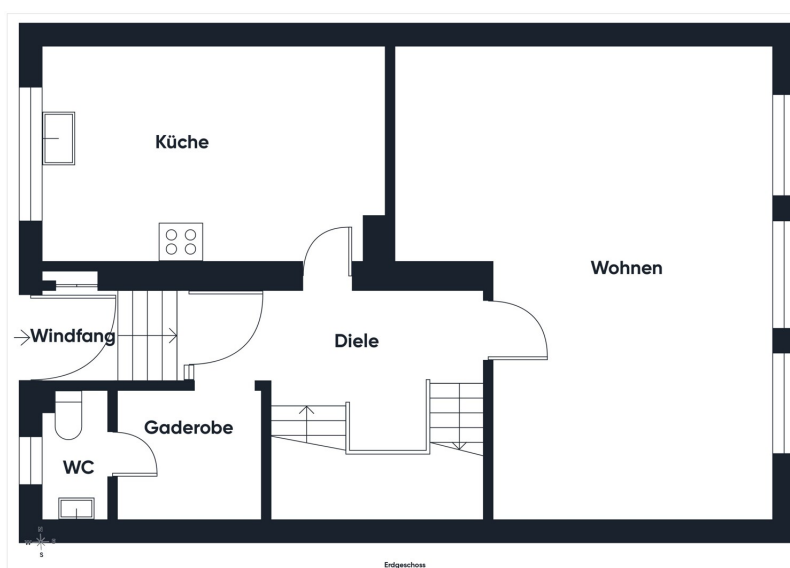
## La propriété





**CODE DU BIEN: 26335079 - 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: 26335079 - 26721 Emden**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus in attraktiver Lage von Emden bietet Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, in eine solide und langfristig vermietbare Wohnimmobilie zu investieren. Das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine Grundstücksfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Nutzflächen von rund 86 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist bereits vermietet und bietet damit eine unmittelbare und planbare Einnahmesituation. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 784 € monatlich bzw. 9.408 € jährlich. Bei der angegebenen Soll-Miete von 914,28 € monatlich besteht darüber hinaus noch Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie überzeugt durch ihre familiengerechte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus die Küche, das geräumige Wohnzimmer, die Gaderobe, sowie ein separates WC erreichbar sind. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein zusätzliches separates WC. Damit verfügt das Haus über eine klassische und bei Mietern gefragte Aufteilung mit klar voneinander getrennten Wohn- und Schlafbereichen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, das sich über die gesamte Tiefe des Hauses erstreckt und einen angenehmen Lebensmittelpunkt bildet. Die vorhandene Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Im Obergeschoss stehen neben dem Elternschlafzimmer zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebaut wirkenden, zusätzlichen Dachbodenbereich sowie die vorhandenen Nutzflächen im Untergeschoss.

Ein weiterer Pluspunkt für die langfristige Vermietbarkeit ist der private Gartenbereich. Die gepflegte Außenanlage bietet eine großzügige Grünfläche, befestigte Terrassenbereiche und ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Gerade für Familien stellt dieser private Außenbereich einen attraktiven Mehrwert dar. Auch die vorhandene Terrasse und der Balkon ergänzen das Wohnangebot sinnvoll.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und verfügt unter anderem über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eine Gas-Zentralheizung sowie Bodenbeläge aus Fliesen und Vinylparkett. Der vorliegende Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 130,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) und die Energieeffizienzklasse D aus.

Insgesamt präsentiert sich das Reihemittelhaus als solide vermietete Wohnimmobilie mit attraktiver Kombination aus bestehendem Mietertrag, familiengerechter Wohnfläche,

eigenem Garten und weiterem Mietentwicklungspotenzial. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine bereits laufende Vermietung und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kaufpreis und erzielbaren Mieteinnahmen legen.



**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## Tout sur l'emplacement

Emden – das Herz Ostfrieslands – verbindet maritimes Flair mit starker Wirtschaftskraft und echtem Lebensgefühl. Wer durch die Stadt an der Ems schlendert, spürt sofort den besonderen Mix aus Tradition, Geschichte und Aufbruch.

Die größte Stadt Ostfrieslands profitiert von ihrer Lage direkt an der Ems und nahe der Nordsee. Handel und Hafen haben hier seit jeher ihren Platz – und noch heute ist der Emder Hafen ein lebendiger Umschlagplatz für Waren aus aller Welt. Gleichzeitig prägt der Volkswagen-Standort die Stadt entscheidend – das Werk gehört zu den größten Arbeitgebern der Region und sorgt dafür, dass Emden wirtschaftlich kraftvoll aufgestellt ist.

Doch Emden ist weit mehr als nur ein Industrie- und Hafenstandort. Im Zentrum zeigt sich die Stadt von ihrer charmanten Seite: Am malerischen Ratsdelft reihen sich historische Giebelhäuser aneinander, dazwischen laden kleine Cafés und Restaurants dazu ein, bei einer Tasse Ostfriesentee oder einem Fischbrötchen das Treiben am Wasser zu beobachten. Ein Bummel durch die Altstadt führt vorbei am imposanten Rathaus, der besonderen Johannes a Lasco Bibliothek und Museen, die spannende Geschichten von Kunst, Seefahrt und Ostfriesland erzählen.

Dank der guten Infrastruktur kommt man hier schnell ans Ziel: Ob über die A31, mit der Bahn oder sogar per Schiff – die Anbindung ist bestens. Der Einzelhandel ist vielfältig, die Innenstadt lebendig und wer Lust auf Natur hat, findet in den grünen Ecken der Stadt und entlang der Kanäle reichlich Platz für Spaziergänge und kleine Auszeiten.

Emden ist bodenständig, herzlich und offen für Neues – eine Stadt, die es versteht, ihre Geschichte zu bewahren und gleichzeitig den Blick in die Zukunft zu richten. Genau dieser Mix macht sie zu einem Ort, an dem Menschen gerne wohnen, arbeiten und investieren.

**CODE DU BIEN: 26335079 - 26721 Emden**

## Plus d'informations

**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: 26335079 - 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)**