

Emden / Widdelswehr - Emden

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ferienhaus!

CODE DU BIEN: 26335008



PRIX D'ACHAT: 239.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.247 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - 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: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26335008</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>239.900 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 124,57 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1964</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures, 3 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	275.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden

## La propriété



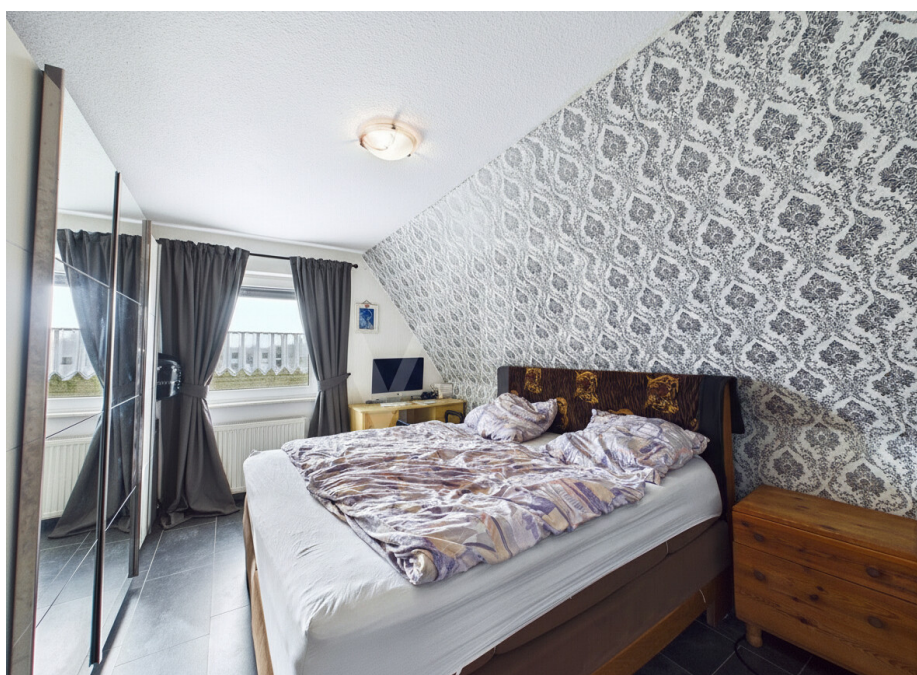
CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## Une première impression

**Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück und zusätzlichem Ferienhaus**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 befindet sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.247 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> bietet die Hauptimmobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Hausflur. Auf der linken Seite befindet sich ein erstes Schlafzimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Elternschlafzimmer im Erdgeschoss eignet. Geradeaus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Wohn- und Essbereich – ein heller und freundlicher Mittelpunkt des Hauses, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet.

Direkt neben dem Wohnzimmer liegt die Küche mit praktischem Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Hier lassen sich gemütliche Grillabende und entspannte Stunden im Grünen genießen. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Wannenbad im Erdgeschoss.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dort stehen Ihnen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad. Zusätzliche Nutzfläche bietet der Spitzboden, der über eine Dachluke erreichbar ist; hier befindet sich auch die neue Gastherme. Die Immobilie ist zudem teilunterkellert. Der Keller schafft weitere praktische Abstell- und Nutzflächen.

**Attraktives Zusatzgebäude mit Vermietungspotenzial**

Ein besonderes Highlight ist das separate, ca. 40 m<sup>2</sup> große Massivholzhaus aus dem Jahr 1995. Dieses charmante Häuschen wird derzeit als Ferienhaus vermietet und bietet somit eine attraktive Einnahmequelle oder alternativ Platz für Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Ein idyllisch angelegter Teich unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks.

**Außenbereich und Nebengebäude**

**Das weitläufige Grundstück bietet eine großzügige Gartenfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carport mit Platz für zwei Pkw sorgt für komfortables Parken auf dem eigenen Grundstück. Ergänzt wird das Angebot durch einen Holzschuppen sowie einen weiteren Schuppen in Massivbauweise, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Werkstatt bieten.**

**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## **Détails des commodités**

**Schuppen (Stein/massiv)**

**Schuppen (Holz)**

**Carport für 2 PKW's**

**Therme 2021**

**Großzügiges Gartenhaus**

**Gartenteich**

**Kaminofenanschluss im Wohnzimmer**

**Eigentumsgrundstück**

**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - Emden**

## Tout sur l'emplacement

### Lage und Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Emdener Stadtteil Widdelswehr/Jarßum in Emden. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer naturnahen Atmosphäre. Weite Wiesen, Deichlandschaften und zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der angenehmen, grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Emdener Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der überregionale Bahnverkehr ist über den Emdener Hauptbahnhof optimal angebunden und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Münster und ins Ruhrgebiet.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die Bundesautobahn 31 (A31). Diese ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Emden direkt mit dem Ruhrgebiet sowie mit den Niederlanden. Pendler und Berufstätige profitieren somit von einer schnellen und komfortablen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsregionen.

Insgesamt verbindet dieser Standort ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung – eine ideale Kombination aus Lebensqualität und Mobilität.

**CODE DU BIEN: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - 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 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: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr - 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)**