Emden

Attraktives Reihenmittelhaus mit Garage - Borssum

??????? ????????: 25335004

???? ??????: 150.000 EUR • ?????????: ca. 108,51 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 218 m²

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

?? ??? ?????

??????? ????????	25335004
?????????	ca. 108,51 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1971
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	150.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	237.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

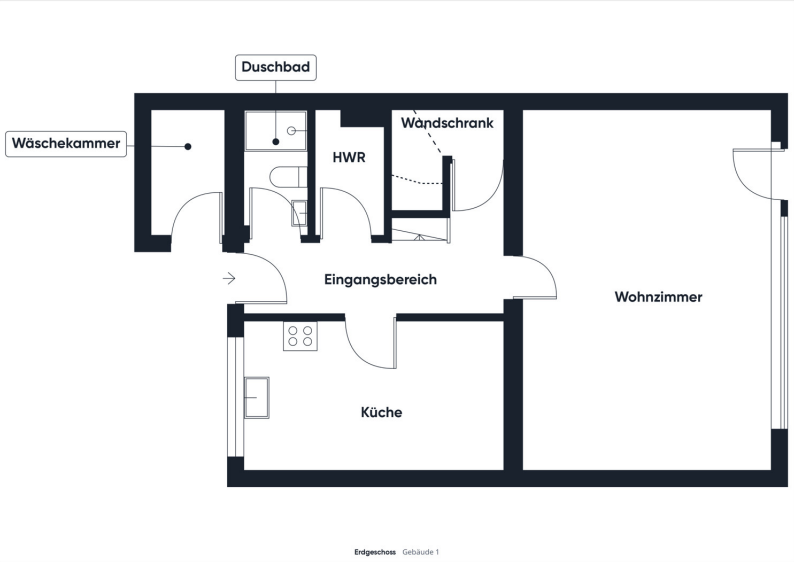
?? ???????

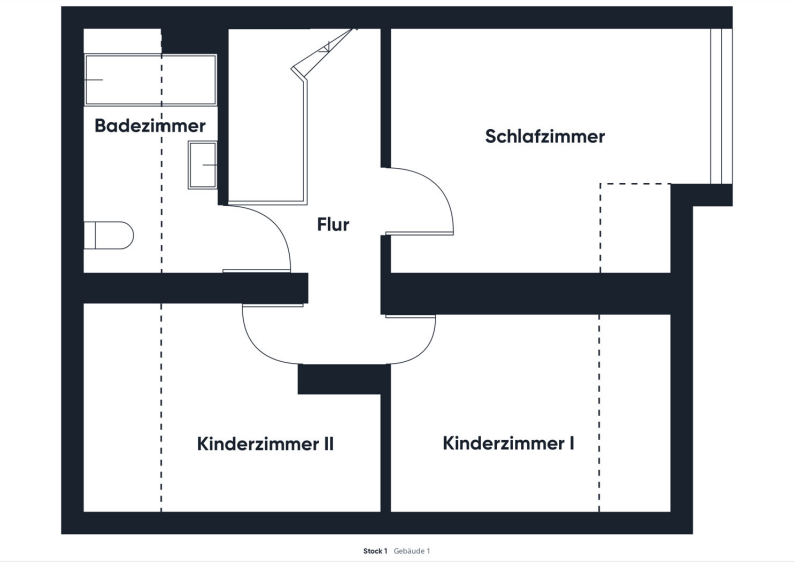
??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage bietet jungen Familien mit oder ohne Kinder viel Raum für individuelle Entfaltung. Auf ca. 108 Quadratmetern Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 218 Quadratmetern finden Sie alles, was Sie für Ihr neues Zuhause benötigen. Das Haus überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die im Erdgeschoss ein helles Wohnzimmer umfasst, das direkt auf eine Terrasse und in den Garten führt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für einen Essbereich, in dem die ganze Familie gemeinsam Mahlzeiten genießen kann. Ein praktisches, 2023 modernisiertes Duschbad im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort, ebenso wie der Abstellraum und der Wandschrank im Flur. Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die Sie nach Ihren Bedürfnissen als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen können. Das Wannenbad im Obergeschoss rundet das Raumangebot ab. Der Garten vor und hinter dem Haus bietet viel Platz für Spiel, Entspannung oder kleine Gartenprojekte. Zudem gehört eine Garage zum Haus, die Ihnen praktischen Stauraum und einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist perfekt für Familien, die ein Zuhause suchen, das sowohl Ruhe als auch Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieser Immobilie überzeugen!

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

????????????? ??? ???????

-Gepflegte Einbauküche
-Duschbad EG (2023 modernisiert)
-Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
-Elektrische Rollläden
-Badezimmer OG mit Badewanne
-Separater Waschraum
-Doppelverglaste Kunststofffenster
-Teppich- und Fliesenboden
-Geräteschuppen
-Eingangsüberdachung
-Markise
-Separate Terasse
-Separater Garten
-Garage
-Ruhige Wohngegend
-Ggfls. Inventar nach Absprache

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

??? ??? ??? ??????????

Dieses ruhig gelegene Reihenmittelhaus befindet sich im Wohngebiet Emden/Borssum, Ostfriesland. Gelegen zwischen den Stadtteilen Petkum im Süden und Wybelsum im Westen, bietet Borssum eine Mischung aus alten und neuen Wohnhäusern, umgeben von gepflegten Gärten und Grünflächen. Die Nähe zum Ems-Jade-Kanal, einer bedeutenden Wasserstraße der Region, verleiht dem Stadtteil eine besondere Attraktivität. Die Umgebung von Borssum ist geprägt von den typischen flachen Marschlandschaften Ostfrieslands, die eine ruhige, ländliche Atmosphäre schaffen. Trotz dieser Beschaulichkeit ist die lebendige Innenstadt von Emden nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar. Der Stadtteil ist hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden: Die nahegelegene B210 und die A31 ermöglichen eine einfache Anfahrt mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die Borssum mit dem Zentrum von Emden und den umliegenden Ortschaften verbinden. Der Hauptbahnhof Emden, etwa vier Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hannover und Norddeich Mole. Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Wege, die zum Erkunden der Umgebung einladen. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zum Ems-Jade-Kanal vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser. Insgesamt bietet Borssum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur von Emden – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 237.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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 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.

??????? ????????: 25335004 - 26725 Emden

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com