Emden

Wohnen am Wasser - Rundum modernisierte DHH

??????? ????????: 25335065

www.von-poll.com

???? ??????: 189.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 247 m²

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

?? ??? ?????

??????? ????????	25335065
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1909
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

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

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

????????? ?????????	???????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.08.2029
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	208.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1909

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² bietet Komfort und Gemütlichkeit und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 247 m². Sie befindet sich in der ruhige Lage von Emden/Larrelt und präsentiert sich als ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die eine zentrale Lage mit ausreichend Platz suchen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit einem Kaminofen, der an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fußböden sind mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgelegt, was die Räume modern und pflegeleicht macht. Im Jahr 2018 wurden das Badezimmer, die Innentüren und die Hausfassade umfassend modernisiert. Ebenfalls 2018 erfolgte die Erneuerung der Dachrinnen, was den gepflegten Eindruck der Immobilie zusätzlich unterstreicht. Die Vollholztreppe, die 2014 erneuert wurde, fügt sich nahtlos in das ansprechende Gesamtbild ein. Die vorhandene Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und ergänzt die Ausstattung des Hauses sinnvoll. 2020 wurden alle Fenster erneuert, die den modernen Energiestandard unterstützen. Lediglich 3 Fenster, sowie das kleine Kellerfenster sind aktuell noch nicht auf dem neuesten Stand. Eine letzte Dacheindeckung und Dämmung wurden 1993 komplettiert und gewährleisten Schutz und Effizienz. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet mit zwei Außenstellplätzen und einer Garage ausreichend Parkmöglichkeiten. Eine geräumige Holzhütte mit großem Vorbau, die sich ebenfalls auf dem Grundstück befindet, bietet zusätzlichen Stauraum und kann vielseitig genutzt werden. Die Terrasse lädt dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Einbauküche und Heiztherme wurden 2014 installiert und runden das Angebot ab. Der Stromzählerstand wurde ebenfalls 2014 erneuert. Diese kontinuierlichen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung stellen sicher, dass das Haus in einem hervorragenden Zustand ist und potenziellen Käufern somit ein langfristig angenehmes Wohnen ermöglicht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

-> 2023 Enpal Photovoltaikanlage inkl. Wallbox (Leasing mit Kaufoption)
-> 2021 Einblasdämmung
-> 2021 Horizontalsperre
-> 2021 Fassadenimprägnierung
-> 2020 Diverse Fensterbänke
-> 2020 Diverse Fenster
-> 2020 Eingangstür
-> 2020 Keller neu abgedichtet
-> 2020 Gäste-WC
-> 2020 Elektrik überarbeitet
-> 2018 Badezimmer
-> 2018 Innentüren
-> 2018 Haus neu verfugt
-> 2018 Dachrinnen erneuert
-> 2014 Vollholztreppe
-> 2014 Bodenfliesen
-> 2014 Einbauküche
-> 2010 Heiztherme
-> 2014 Wasserleitungen
-> 1983 Iso-Fenster Doppelverglast
-> 1993 Dacheindeckung
-> Schornsteinrohr eingezogen
-> Sockel erneuert
-> Kaminofen
-> Wassernähe, Wasserblick u. Weitblick

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

Diese besondere Immobilie befindet sich in traumhafter Lage direkt am Larrelter Tief – einem idyllischen Wasserlauf, der für seine ruhige, naturnahe Atmosphäre bekannt ist. Wohnen am Wasser bedeutet hier: entspannen, den Blick schweifen lassen und jeden Tag das Gefühl von Urlaub genießen. Spaziergänge entlang des Ufers, Paddeltouren oder einfach das beruhigende Plätschern des Wassers vor der Haustür – all das gehört hier zum Alltag. Der Stadtteil Larrelt liegt im Westen von Emden und verbindet Naturverbundenheit mit urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar. Die Emder Innenstadt liegt nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Fahrrad oder Bus ist man bestens angebunden. Die Autobahn A31 erreichen Sie in wenigen Minuten – ideal für Pendler oder Ausflüge ins Umland. Der nahegelegene Emder Außenhafen bietet zudem Fährverbindungen nach Borkum und unterstreicht die maritime Lebensqualität dieses Standorts.

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 208.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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.

??????? ????????: 25335065 - 26723 Emden

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

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

Nils Onken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com