

Emden

Wohnen im Grünen – Doppelhaushälfte im Dachgeschoss

Αριθμός ακινήτου: 25335141



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 89.900 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 95 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.500 m²

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25335141	Τιμή αγοράς	89.900 EUR
Επιφάνεια	ca. 95 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	1980
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1950		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	317.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.01.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Μια πρώτη εντύπωση

Die angebotene Immobilie umfasst ca. 95 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 1.500 m² großen Grundstück, das im Rahmen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Mitte geteilt wurde. Es handelt sich um die Obergeschoss-Hälfte eines Zweifamilienhauses.

Das ursprüngliche Gebäude stammt ca. aus dem Jahr 1950, der Anbau aus dem Jahr 1980. Der Obergeschossbereich wurde auf einem massiven Bunker errichtet, dessen Ursprung auf etwa 1900 zurückgeht.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses. Von hier führt eine Treppe – ausgestattet mit einem Treppenlift – hinauf in das Obergeschoss. Dort angekommen, befinden Sie sich in der zentralen Diele. Auf der rechten Seite liegt das erste Schlafzimmer.

Geradeaus erreichen Sie die Wohnküche, die den Hauptbereich der Einheit bildet. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Schlaf- und Ankleidezimmer. Links von der Wohnküche befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und Zugang zu einem Balkon bietet. Angrenzend befinden sich das Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Erdgeschoss stehen zusätzliche Funktionsräume zur Verfügung. Vom Flur aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, in ein Duschbad, in den Heizungsraum sowie in den Anbau, der weiteren Stauraum bietet. Neben der Eingangstür befindet sich zudem der Zugang zum Kellerbunker. Hier steht Ihnen die Hälfte des Bunkers als Lagerfläche zur Verfügung.

Vor dem Haus besteht über die gegenüberliegende Straßenseite ein indirekter Zugang zum angrenzenden Kanal. Am hinteren Ende des Grundstücks verlaufen

zudem Bahnschienen, was bei der Nutzung des Außenbereichs zu berücksichtigen ist..

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Großer Garten

Indirekter Kanalzugang

Balkon

Bunkerbau

Heizung 2010

Klärgrube

Treppenlift

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Emdener Ortsteil Widdelswehr/Jarßum, einer beliebten Gegend, die für ihre ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, weiten Grünflächen und einer entspannten Nachbarschaftsstruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel: Der Ortsteil ist an das Emdener Stadtbusnetz angeschlossen, sodass regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu weiteren Stadtteilen bestehen. Auch mit dem Auto erreicht man das Zentrum von Emden sowie wichtige Verkehrsachsen in wenigen Minuten, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell zu erreichen. Gleichzeitig bietet die Lage viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge entlang der Deichlandschaft, Fahrradtouren entlang der Ems oder entspannte Stunden im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit funktionaler Anbindung und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Stadt.

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 317.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Αριθμός ακινήτου: 25335141 - 26725 Emden

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com