

Emden

# Großzügiger Winkelbungalow in begehrter und ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25335127



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 249.900 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 834 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

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

???????? ??????????: 25335127 - 26721 Emden

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25335127              | ????? ???????        | 249.900 EUR           |
| ????????????         | ca. 155 m²            | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ????????????????      |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | ?????                 |                      | MwSt.) des            |
| ????????             | 6                     |                      | beurkundeten          |
|                      |                       |                      | Kaufpreises           |
| ???????????? ???     | 5                     | ????????             | ????????              |
| ????????             |                       | ????????????         |                       |
| ????????             | 2                     | ???????????????????? | ca. 22 m²             |
| ????? ?????????????  | 1972                  | ??????               |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????     | ????????             | ????????, WC          |
|                      | ?????? ?????????????, |                      | ?????????????, ?????? |
|                      | 1 x ???????           |                      | ??????,               |
|                      |                       |                      | ????????????????      |
|                      |                       |                      | ????????              |

???????? ??????????: 25335127 - 26721 Emden

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 209.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |



??????? ???????: 25335127 - 26721 Emden

?? ????????





???????? ???????? : 25335127 - 26721 Emden

?? ????????



???????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

?? ????????





???????? ???????? : 25335127 - 26721 Emden

?? ????????



???????? ???????? : 25335127 - 26721 Emden

?? ????????





???????? ?????: 25335127 - 26721 Emden

?? ???????





???????? ????????; 25335127 - 26721 Emden

?? ????????





??????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

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

In ruhiger und gepflegter Wohnlage präsentiert sich dieser großzügige Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einem ca. 834 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück. Das ca. 1972 im Massivbau errichtete Haus bietet durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein behagliches Wohnambiente – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Komfort und Großzügigkeit zu schätzen wissen. Die Erbpacht beträgt 978,17 € pro Jahr.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich mit Flur und Diele ein Gefühl von Offenheit und Helligkeit. Der weitläufige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und überzeugt mit großen Fensterfronten, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen. Ein Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Ein separater Hauswirtschaftsraum schafft zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein helles Duschbad sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot dieser Ebene ab.

Über eine elegante Marmortreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer sowie ein zweites Duschbad zur Verfügung – ideal für Kinder, Gäste oder als zusätzlicher Rückzugsbereich.

Der Außenbereich des Hauses überzeugt durch einen liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten mit großzügiger Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Blockhaus aus dem Jahr 2015 bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden. Die Garage ist mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet und bietet komfortables Parken direkt am Haus.

Das Haus wurde teilweise modernisiert: Eine neue Gastherme wurde 2021 installiert, die Vinylböden stammen aus dem Jahr 2015 und die Fenster wurden teilweise 2019 erneuert. Außenjalousien an einigen Fenstern sorgen zusätzlich für angenehmen Sonnenschutz.

Dieser massiv gebaute Bungalow vereint ebenerdiges Wohnen, durchdachte Architektur und moderne Ausstattung in einer ruhigen Wohnlage. Ein Zuhause, das Raum für Komfort, Individualität und Wohlfühlatmosphäre bietet – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und das Leben zu genießen.

??????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

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

- Ruhige Lage
- Großzügiger Bungalow
- Massivbau (Gerammt)
- Erbpachtgrundstück (978,17/jährlich)
- Pflegeleichter Garten
- Ebenerdiges Wohnen
- Helle Raumgestaltung
- Großzügige Fenster
- z.T. Außenjalousien
- Kamin
- Marmortreppe
- Einbauküche
- Terrasse
- Blockhaus 2015
- Garage mit elektr. Rolltor
- Gastherme 2021
- Vinylböden 2015
- Fenster z.T. 2019



??????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Emden Stadtteil Fruchteburg. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün umgeben sind und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre bieten.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Emden Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Stadtwald und verschiedene Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Emden Stadtzentrum als auch Aurich, Leer und überregionale Ziele einfach erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe.

??????? ?????????: 25335127 - 26721 Emden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 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.

???????? ??????????: 25335127 - 26721 Emden

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)