

Emden / Wolthusen

## Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage von Emden - Wolthusen

????????? ??????????: 25335130



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

???? ??????????: 370 EUR • ??????????: ca. 25,67 m<sup>2</sup> • ?????????: 1

??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ??? ??????

|                  |              |
|------------------|--------------|
| ??????? ???????? | 25335130     |
| ??????????       | ca. 25,67 m² |
| ????????         | 1            |
| ????????         | 1            |
| ???? ??????????? | 1976         |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| ???? ???????? | 370 EUR             |
| ??????????    | 100 EUR             |
| ????????      |                     |
| ????????????  | ????????????        |
| ????????      | ???????             |
| ????????????  |                     |
| ??????        | ????????????????    |
|               | ????????, ????????? |

??????? ??????????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

|                                            |                       |                                                                        |                |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                       | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????                                                                  | 165.00 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????? ?? | 04.06.2028            | ??????????<br>???????????                                              | F              |
| ???? ???????????                           | ????                  | ??????????<br>???????????<br>??????????                                | 1976           |
|                                            |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>??????????<br>??????????????? |                |

??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ???????





??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ????????



??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

## ??? ?????? ??????????

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in dem beliebten Emden Stadtteil Wolthusen und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 25,67 m². Der kompakte Grundriss bietet alles, was Sie für ein komfortables Wohnen und eine wohnliche Atmosphäre benötigen.

Der Eingang führt Sie direkt in die Küche, die mit einer praktischen Küchenzeile ausgestattet ist. Direkt angrenzend befindet sich das großzügig geschnittene Badezimmer mit einem Waschmaschinenanschluss, das ausreichend Platz und Komfort bietet.

Der offene Schlaf- und Wohnbereich lässt sich flexibel gestalten und bietet genug Raum um sich wohlfühlen. Eine große Fensterfront sorgt für Tageslicht und verleiht dem Raum eine freundliche, offene Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ruhigen Balkon – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien.

Ein zusätzliches Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Verfügbar ist die Wohnung ab dem 01.12.2025.

Die Wohnung ist eine gut geschnittene Singlewohnung mit Balkon, ruhiger Lage und Allem, was man zum Wohlfühlen benötigt.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

- Etagenwohnung
- Beliebte Wohnlage
- Küchenzeile
- Balkon
- Kellerraum

Aufteilung:

- Küche
- Badezimmer
- Schlaf- und Wohnzimmer



??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Wolthusen ist ein beliebter Stadtteil der Stadt Emden und bietet eine attraktive Wohnlage. Der Borßumer Kanal und das Trecktief bringen eine angenehme Ruhe und natürliche Atmosphäre in das Wohngebiet.

Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt mit dem Fahrrad in weniger als zehn Minuten erreichbar. Zahlreiche Restaurants und Geschäfte ermöglichen hier angenehme Aufenthalte in der Innenstadt und am Hafen von Emden. Das Delft stellt hier mit einem idyllischen Ausblick auf zahlreiche kleine Boote das Highlight der Stadt dar. Neben den Freizeitangeboten bietet Emden auch eine breite Auswahl an Ärzten, Apotheken und Geschäften für den alltäglichen Bedarf. Das Bildungsangebot ist gut ausgebaut und verfügt über Grundschulen, weiterführende Schulen und eine Hochschule.

Mit der Anbindung an die Autobahn A31 und dem zentralen Bahnhof wird eine angenehme Verbindung an den Fernverkehr gewährt.

Insgesamt wird den Anwohnern hier eine hohe Lebensqualität geboten, weshalb Emden einen attraktiven Wohnort darstellt.

??????? ???????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ??????????: 25335130 - 26725 Emden / Wolthusen

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

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

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)