

Emden

Attraktive Erdgeschosswohnung am Wall nahe dem Schwanenteich

????????? ??????????: 26335006



www.von-poll.com

???? ??????: 119.900 EUR • ??????????: ca. 47,97 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

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

???????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

?? ??? ??????

???????? ?????????	26335006	???? ?????	119.900 EUR
????????	ca. 47,97 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
?????????? ?? ????????	1		
????????	1	???? ?????????	2025
???? ?????????	1992	?????? ????????	??????
????? ?????????	1 x ?????? ????????	???????????????? ?????	ca. 4 m ²
		?????	??????, ????????????? ???????

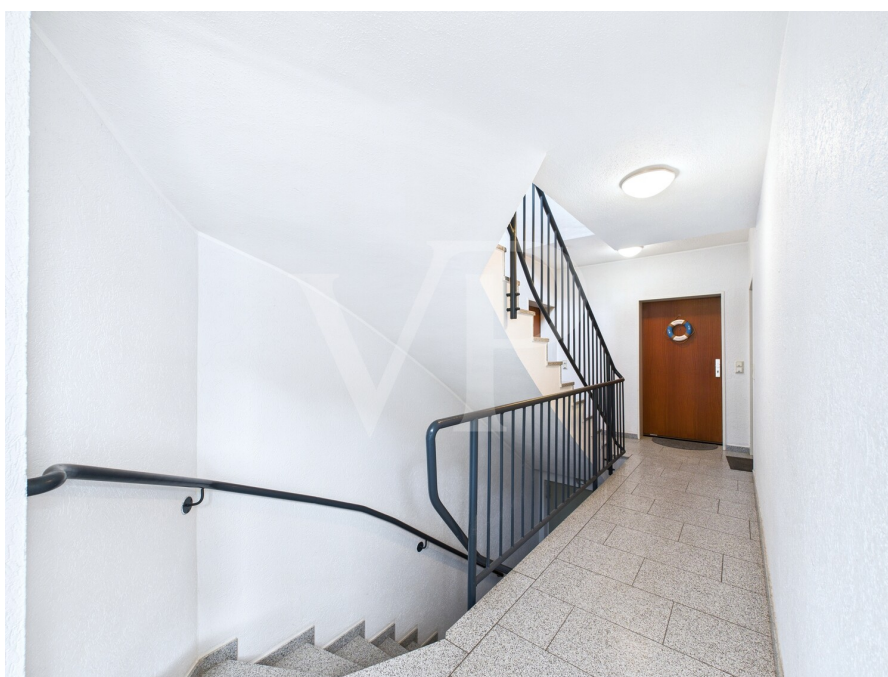
???????? ??????????: 26335006 - 26725 Emden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	138.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.07.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

??????? ????????; 26335006 - 26725 Emden

?? ????????



???????? ???????? : 26335006 - 26725 Emden

?? ????????



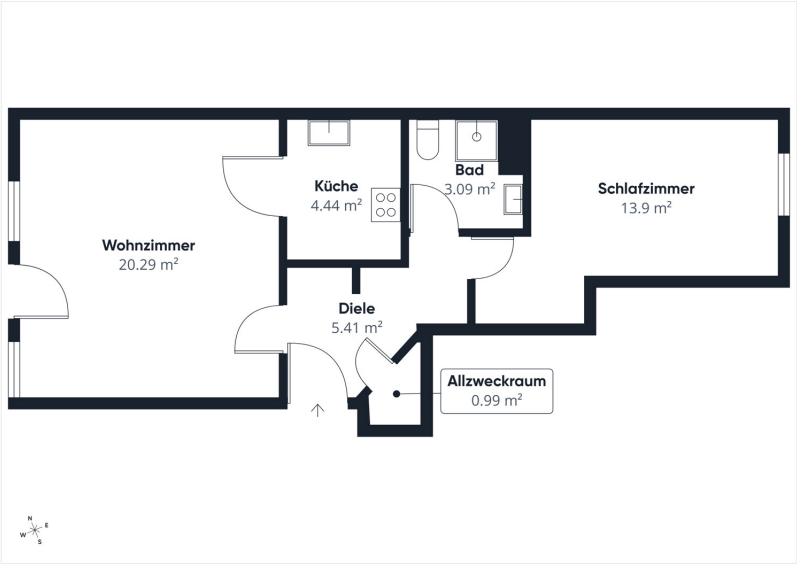
???????? ??????????: 26335006 - 26725 Emden

?? ?????????



???????? ??: 26335006 - 26725 Emden

??????



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

??????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

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

Herzlich willkommen in dieser attraktiven Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2025 modernisiert wurde und mit einem besonderen Wohngefühl überzeugt.

Die attraktive Lage mit Blick auf die Wallanlage und den idyllischen Schwanenteich schafft eine ruhige und angenehme Atmosphäre – ideal für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Ob Senioren, die sich verkleinern und den Alltag erleichtern möchten, Singles mit Sinn für ein gemütliches Zuhause oder Kapitalanleger auf der Suche nach einer gut vermietbaren Immobilie – diese Wohnung vereint Lebensqualität und Perspektive.

Die Wohnung bietet auf ca. 47,97 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Wohnkomfort. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender, gepflegter Einbauküche. Hier entsteht ein offener, einladender Lebensmittelpunkt, in dem Kochen, Entspannen und Genießen gleichermaßen Freude bereiten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, auf der sich besonders in den Sommermonaten die ruhige Umgebung wunderbar genießen lassen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Wohlfühlatmosphäre.

Das helle Badezimmer ist funktional und modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Besonders praktisch ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlich Platz für Vorräte und persönliche Dinge bietet.

Ein eigener Kellerraum bietet weiteren Stauraum, während ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum den Alltag zusätzlich erleichtert.

Abgerundet wird das Angebot durch einen fest zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz – ein wertvoller Komfort, der sowohl Eigennutzern als auch Mietern zugutekommt.

Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume, während der durchgehende Laminatboden der Wohnung ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild verleiht. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 wurden zudem neue dreifachverglaste Fenster eingebaut, die für optimalen Wärme- und Schallschutz sorgen und gleichzeitig zur Reduzierung der Heizkosten beitragen. Ergänzt wird der moderne Wohnkomfort durch eine ebenfalls neu installierte Heiztherme, die eine energieeffiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich verbessern zwei dezentrale Belüftungsanlagen das Raumklima nachhaltig,

indem sie für einen kontinuierlichen Luftaustausch sorgen und so ein angenehmes, gesundes Wohngefühl schaffen.

Diese charmante Erdgeschosswohnung verbindet ruhige Lage, modernen Wohnkomfort und eine kompakte, pflegeleichte Größe. Sie eignet sich ideal für Senioren, die sich verkleinern möchten, für Singles auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sowie für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie mit stabiler Nachfrage suchen. Gerne zeigen wir Ihnen die Vorzüge dieser besonderen Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 26335006 - 26725 Emden

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

- (2025) Dreifachverglasung
- (2025)Heiztherme
- (2026) Dezentrale Belüftungsanlage
- Einbauküche
- Zeitloses Duschbad
- Laminat/ Fliesen
- Keller + Trocknungsraum
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

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

Emden besticht als eine stabile und lebenswerte Kleinstadt mit rund 49.200 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die sich durch ein gepflegtes Umfeld und eine angenehme, stabile Nachbarschaft auszeichnet. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität und spricht insbesondere Senioren sowie alleinstehende Personen an, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gut erreichbare Infrastruktur legen.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Schwanenteich, einer der beliebtesten Naherholungsbereiche Emdens. Die gepflegte Grünanlage mit Ihren Spazierwegen lädt zu täglichen Spaziergängen, entspannten Aufenthalten im Freien und erholsamen Momenten in naturnaher Umgebung ein. Gerade für ältere Bewohner stellt diese unmittelbare Nähe zur Natur einen spürbaren Mehrwert dar und trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und ermöglichen ein selbstständiges und komfortables Leben mit kurzen Wegen. Das Emder Stadtzentrum ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ergänzt das Angebot um vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz sorgt für flexible Mobilität, auch ohne das eigene Fahrzeug. Für Investoren bietet diese Lage aufgrund der konstanten Wohnnachfrage, der ruhigen Umgebung und der attraktiven Nähe zum Schwanenteich hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig sichere Vermietbarkeit und eine stabile Wertentwicklung.

Insgesamt vereint diese Wohnlage Ruhe, Natur und Investitionssicherheit - eine überzeugende Kombination für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

??????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

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

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.

??????? ?????????: 26335006 - 26725 Emden

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

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

www.von-poll.com