

Emden

## Großzügige und moderne Dachgeschoßwohnung im Herzen von Emden

???????: 26335013



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

?????: 920 EUR • ??????: ca. 142,22 m<sup>2</sup> • ??????: 5

?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

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

?????? ??????: 26335013 - 26721 Emden

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

?????? ????????	26335013
???????????	ca. 142,22 m <sup>2</sup>
???????	2
???????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1946
????? ????????????	2 x ??????????? ?????? ???????????

???? ??????????	920 EUR
?????????? ????????	440 EUR
???????????	???????
???? ??????????????	2025
????????? ????????????	???????
???????	WC ????????????

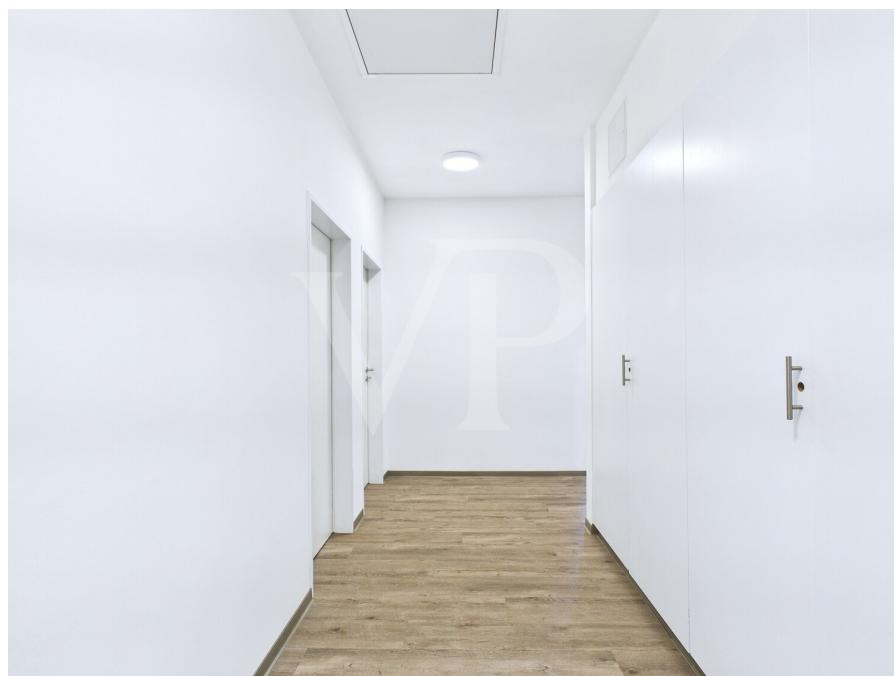
# ?????? ??????: 26335013 - 26721 Emden

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???? ????????????	??????	???????????	
???????????	11.11.2028	?????? ????????	40.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????? ????????		???????????	
???		???????????	D
???? ????????????	??????	????????????????? ????????????	
		????? ????????????????	1946
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

?? ???????



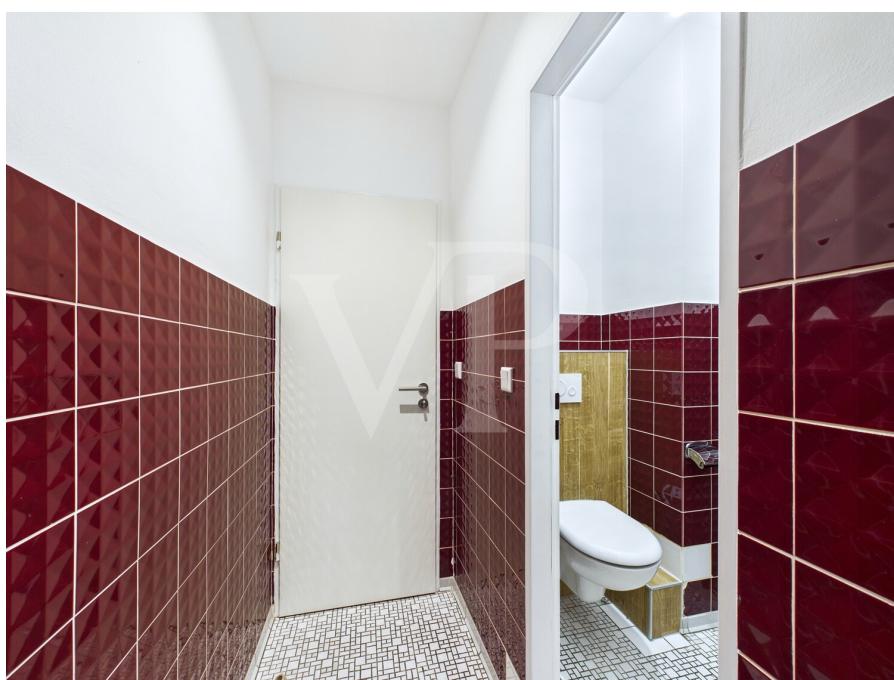
?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

?? ??????



?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

?? ??????



?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

?? ???????



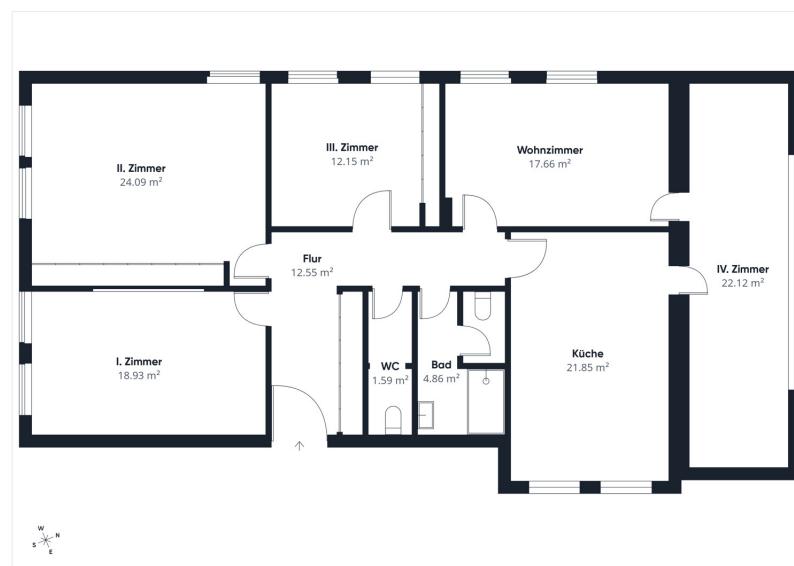
?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

?? ???????



?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

??????



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

?????? ??????: 26335013 - 26721 Emden

## ??? ????

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> bietet sowohl Familien als auch Paaren eine ideale Lebensumgebung. Die Kombination aus dieser außergewöhnlichen Größe, der unmittelbaren Stadtnähe und der begehrten Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Chance.

Mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmer, lässt sich eine flexible Nutzung der Räume verwirklichen.

Die Wohnung bietet Ihnen außerdem ein neues Duschbad und ein Gäste- WC, durch die der Komfort gesichert ist, die fünf großen Einbauschränke bieten viel Stauraum für Sie und Ihre Familie. Die große Küche bietet Platz für eine schöne Essecke und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderer Pluspunkt sind die zwei PKW-Stellplätze, sie bieten ausreichenden Raum für Ihre Fahrzeuge und machen für Sie die Parkplatzsuche zur Vergangenheit. Zu beachten ist der zugehörige Kellerraum. Hier findet sich zusätzlicher Stauraum für alles, was im Alltag nicht permanent benötigt wird, seien es Sportgeräte, Winterkleidung oder saisonale Dekorationsartikel.

Die zentrale Stadtlage der Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie an die wichtigsten Verkehrsrouten, wodurch die umliegenden Städte und Gemeinden schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gestalten die Alltagserledigungen besonders unkompliziert.

Im letzten Jahr wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wert und die Attraktivität der Wohnung weiter gesteigert haben. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Fußböden und die Installation neuer Elektroleitungen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort den einzigartigen Charme dieser seltenen Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und lassen Sie sich inspirieren.

???????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

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

- ca. 142 m<sup>2</sup>
- 2.OG
- zentrale Lage
- Gäste-WC
- Duschbad
- neuer Vinylbodenbelag
- neue Elektrik
- neu gestrichen
- zwei Stellplätze
- Kellerraum
- fünf große Einbauschränke
- ohne Küche
- ohne Balkon

?????? ?????: 26335013 - 26721 Emden

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

Die Wohnung befindet sich in der Seehafenstadt Emden im Nordwesten Niedersachsens. Als größte Stadt Ostfrieslands vereint Emden maritimen Charme mit urbaner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A31 sowie mehrere Bundesstraßen ist Emden bequem erreichbar, der Hauptbahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Zudem ermöglicht der Fährhafen eine direkte Verbindung zur Nordseeinsel Borkum.

Die städtische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch kulinarisch hat Emden einiges zu bieten – von traditionellen Fischrestaurants bis hin zu modernen Cafés, die zum Verweilen einladen.

?????? ??????: 26335013 - 26721 Emden

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

**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.

?????? ??????: 26335013 - 26721 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](http://www.von-poll.com)