

Emden

# Handwerker aufgepasst! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Αριθμός ακινήτου: 26335021



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 119.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96,18 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.560 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden**

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

Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26335021	Τιμή αγοράς	119.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 96,18 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1935		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	284.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1935

Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1933 bietet auf ca. 96,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.560 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnideen. Mit ein wenig Renovierungsaufwand eröffnet dieses Haus eine ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen und modernen Ansprüche ganz nach eigenen Wünschen umzusetzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus Sie in den ersten Flur gelangen. Von hier erschließen sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das angrenzende WC sowie der weiterführende Flur. Über diesen ist das großzügige Wohnzimmer und die Küche sowie das Dachgeschoss erreichbar. Angrenzend am Wohnzimmer befindet sich ein kompakter Abstellraum, über den man ebenfalls Zugang zum Kriechkeller erhält. Den Mittelpunkt des Hauses bildet die moderne Küche mit angrenzendem Esszimmer und Wintergarten, welche eine großzügige Größe für einen gemütlichen und geselligen Lebensmittelpunkt bieten.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer eignen sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder alternativ als Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice oder Hobbyraum.

Die Beheizung erfolgt über eine Leasingtherme, welche noch bis Ende des Jahres 2026 läuft, ergänzt wird diese durch drei Kaminöfen, die für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen. Die Immobilie ist an eine Kleinkläranlage angeschlossen.

Das 1.560 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight und bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Eine überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden

im Freien ein. Ein Pavillon schafft einen weiteren gemütlichen Rückzugsort im Garten. Zwei Blockhäuser, ein Geräteschuppen sowie ein Gartenhaus mit großzügigem Dachüberstand eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für kreative Projekte. Ein Carport rundet das Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Diese Doppelhaushälfte ist die perfekte Gelegenheit für Käufer mit Ideenreichtum und Tatkraft. Mit einer umfassenden Renovierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück schaffen - ein Objekt mit Charakter, Potenzial und viel Raum für persönliche Gestaltung.

**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Doppelhaushälfte
- Großzügige Wohnfläche
- Gestaltungsfreiheit
- Leasingtherme 2015
- 3 Kaminöfen
- Einbauküche 2018
- Elektrik 2014
- Dachdämmung
- Kriechkeller
- Überdachte Terasse
- Pavillion
- 2 Blockhäuser
- Carport
- Geräteschuppen

**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in Randlage des beliebten Emden Stadtteil Conrebbersweg, einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Nordosten der Seehafenstadt Emden. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Näheren Umfeld und sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum von Emden sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahn A31 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Ruhrgebiet und Niederlande. Der Emden Hauptbahnhof bietet zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch nahegelegene Grünflächen, Sportvereine sowie Spazier- und Radwege entlang der typischen ostfriesischen Landschaft gegeben. Auch die Nähe zur Nordseeküste und zu den ostfriesischen Inseln erhöht den Wohn- und Freizeitwert dieser Lage zusätzlich.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage mit gewachsener Struktur – ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und zugleich entspannt wohnen möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 Emden**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26335021 - 26721 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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