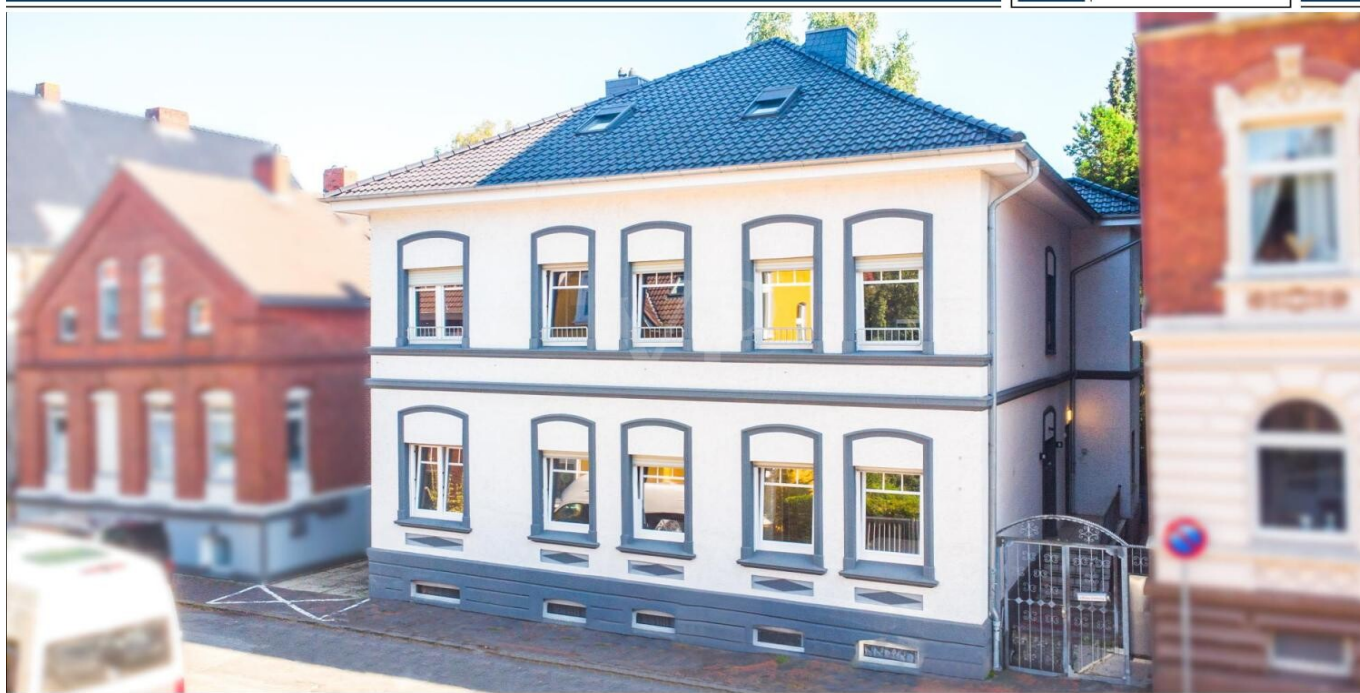


Emden

# Tágas városi villa Emden szívében – Tökéletes családoknak, többgenerációs háztartásoknak vagy befektetőknek

VP azonosító: 24418087-5



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

VÉTELÁR: 449.990 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 320 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 499 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Áttekintés

VP azonosító	24418087-5
Hasznos lakótér	ca. 320 m²
Szobák	14
Hálósobák	9
Fürdoszobák	4
Építés éve	1900

Vételár	449.990 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.01.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	147.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan





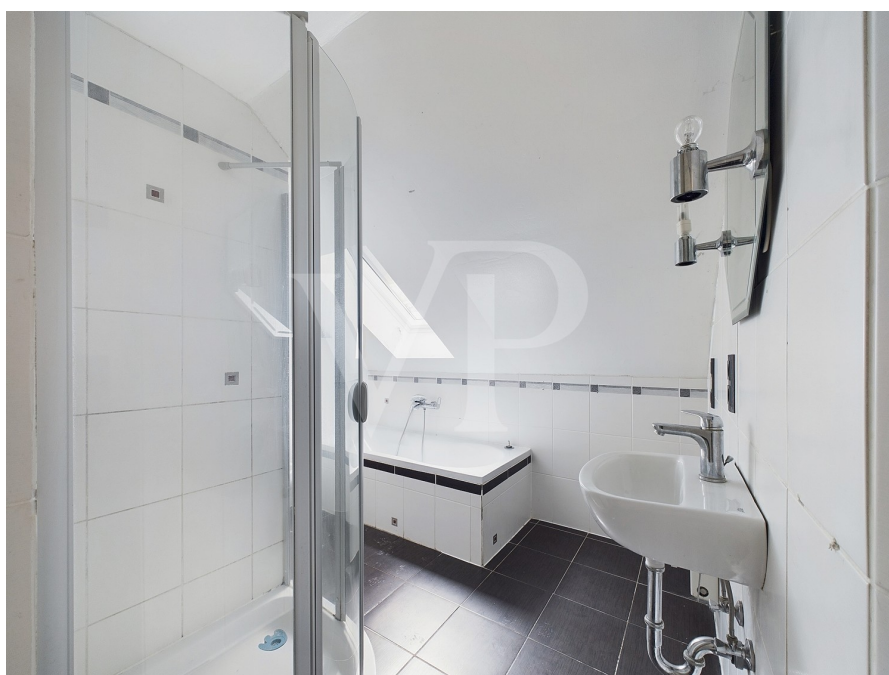
VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Az első benyomás

Az Emden szívében található ingatlan bőséges teret és rugalmasságot kínál, körülbelül 320 m<sup>2</sup> lakóterületen. Két különálló egységből áll, amelyek ideálisak különféle felhasználási célokra – legyen szó többgenerációs otthonról, befektetési ingatlanról, vagy a lakás és a munka kombinálásáról. Elrendezés: • Földszint: Az első egység a földszinten található, és több, rugalmasan használható szobát foglal magában. A loggia további kényelmet biztosít és pihenésre csábít. • Első emelet és tetotér: A második egység az első emeletet és a tetoteret foglalja magában. Ugyanilyen sokrétű felhasználási lehetőségeket kínál több hálószobával, tágas nappalival és egy erkéllyel, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. Jellemzők: • Összesen 14 szoba és 4 fürdőszoba áll rendelkezésre, így elegendő helyet biztosít családok vagy kereskedelmi célú felhasználásra. • A ház teljes pincével rendelkezik, amely további tárolóhelyet vagy hobbikhoz elegendő helyet kínál. • A részleges elektromos felújítás és az új fűtési rendszer 2023-ban fejeződött be, így a ház modern színvonalú. • Az ingatlan két gáz- és két villanyórával rendelkezik, ami egyszerűsíti a különböző egységek számlázását. • A szinte új ablakok részben elektromos külső redonyokkal vannak felszerelve, ami további kényelmet és biztonságot nyújt. Külső: • A telek körülbelül 499 m<sup>2</sup>-es, és egy gyönyörű kerttel rendelkezik, amely ideális pihenésre vagy szórakozásra. A kerti fészer kiegészíti a kültéri teret, és további tárolóhelyet vagy helyet biztosít a kerti szerszámoknak. Ez az ingatlan egyedülálló lehetőséget kínál Emden keresett részén. Akár egy nagycsalád otthonaként, akár befektetési célra, akár lakó- és kereskedelmi célú felhasználás kombinációjaként – minden lehetőség nyitva áll Ön előtt!



VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Részletes felszereltség

Neue Heizung  
Neuwertige Fenster  
Außenjalousien – teilweise elektrisch  
Überwiegend neue Elektrik  
Netzwerk-Hausverkabelung  
Vorbereitung für Videosprechanlage  
TV-Anschlüsse in vielen Räumen  
Gartenfläche mit Gartenhütte und Baumbestand  
Loggia  
Balkon  
Komplett unterkellert  
Sehr großzügige Wohnfläche  
2 Wohneinheiten  
Ruhige, aber sehr zentrale Lage

**VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden**

## Minden a helyszínrol

Dieses vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage am Rand des Emders Stadtkerns.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker und auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine familienfreundliche Umgebung geschaffen wird. Auch das Emders Krankenhaus, sowie das Festspielhaus am Wall und die Friesentherme sind schnell erreichbar.

Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auch Ihr Wohlbefinden profitiert von dieser attraktiven Lage, da Sie sich nach wenigen Schritten inmitten der Emders Wallanlage befinden.

Hier können Sie in idyllischer Atmosphäre die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen.

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.1.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 24418087-5 - 26721 Emden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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