

Emden / Conrebbersweg

# Doppelhaushälfte in bevorzugter Conrebbi-Lage – teilweise modernisiert & mit Photovoltaik

VP azonosító: 25335086



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

VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 772 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Áttekintés

VP azonosító	25335086
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1955
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	198.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	209.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az ingatlan



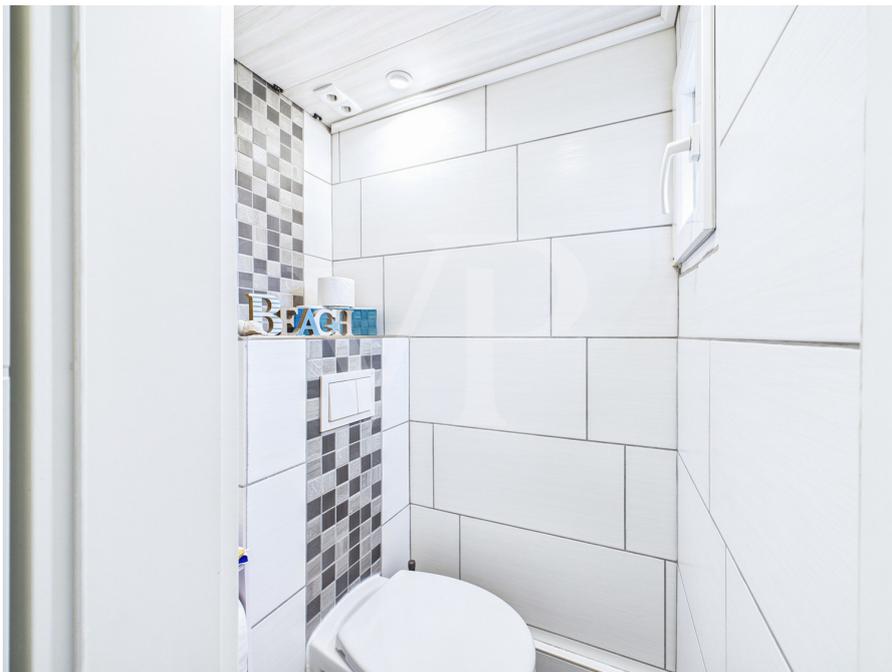
VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Az elso benyomás

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Emden und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, welche sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss erstreckt.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung, sondern auch durch eine Vielzahl moderner Ausstattungsmerkmale und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Das Haus wurde auf einem 772 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück der Stadt Emden errichtet, das Raum für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltung bietet. Die Erbpacht beträgt vierteljährlich ca. 20,00 € und läuft noch bis 2055.

Im Erdgeschoss erstreckt sich ein einladender Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie einen direkten Blick in die offen gestaltete Küche genießen können. Neue Kunststofffenster aus dem Jahr 2022 bieten hier hervorragende Lichtverhältnisse und tragen zur Wärmedämmung bei. Die moderne Küche erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Kochen und bildet zusammen mit dem lichtdurchfluteten Wohnraum das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer, das sich teilweise renovierungsbedürftig zeigt.

Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das Obergeschoss weist Renovierungsbedarf auf – so sollten unter anderem teilweise die Fenster, Bodenbeläge sowie einige Innentüren erneuert werden.

Die Immobilie ist bis in die Dachspitze gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt – ergänzt durch eine Photovoltaikanlage, die nachhaltig zur Eigenstromversorgung beiträgt. Für wohlige Wärme sorgt eine zuverlässige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012. Eine angrenzende, separate Waschküche erhöht den Alltagskomfort zusätzlich. Ein Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder saisonale Gegenstände. Der Garten verfügt über eine großzügige, überdachte Terrasse, die nahtlos in das weitläufige Grün übergeht – ideal für erholsame Stunden im Freien bei jedem Wetter. Eine separate Werkstatt bietet Bastlern und Heimwerkern vielfältige Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung. Teilweise installierte Jalousien sorgen zusätzlich für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz.

Die Lage der Immobilie zählt zu den besten Wohngebieten Emdens. Ruhig gelegen und dennoch verkehrsgünstig, sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – schnell erreichbar und tragen zu

einer hohen Lebensqualität bei.

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Részletes felszereltség

Doppelhaushälfte  
Bevorzugte Wohnlage  
Photovoltaik  
Große überdachte Terrasse  
Großer Garten  
Erbpacht  
Blockhaus  
Separate Waschküche angrenzend am Haus  
Werkstatt  
Gewächshaus  
tlw. Jalousien  
Gedämmt  
Teilkeller  
Großzügiger Wohnbereich  
Badezimmer  
Gäste WC  
Moderne Küche  
Teilweise neue Fußböden und Decken  
Neue Kunststofffenster im Erdgeschoss  
Gas-Zentralheizung von 2012  
3 Schlafzimmer im Obergeschoss

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## Minden a helyszínról

Das Wohngebiet Conrebbersweg befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Emden in Ostfriesland. Es gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Seehafenstadt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine gut entwickelte Infrastruktur aus.

Conrebbersweg liegt verkehrsgünstig und dennoch naturnah. Die Innenstadt von Emden ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Auch der Emdener Außenhafen sowie größere Arbeitgeber wie VW sind schnell zu erreichen.

Im näheren Umfeld befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (u.ä. Supermärkte und Drogerien), Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben. Durch die Nähe zur Bundesstraße B210 und zur Autobahn A31 ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit sehr gut.

Die Bebauung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Die ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und gepflegte Gärten unterstreichen den wohnlichen Charakter des Viertels.

Insgesamt bietet Conrebbersweg eine attraktive Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die in Emden ein angenehmes Wohnumfeld suchen.

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

## 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)