

Emden / Wolthusen - Emden

Családi boldogság Wolthusenben – tér, béke, minőség

VP azonosító: 25335087



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 419.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 901 m²

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

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

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Áttekintés

VP azonosító	25335087
Hasznos lakótér	ca. 198 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	419.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	210.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



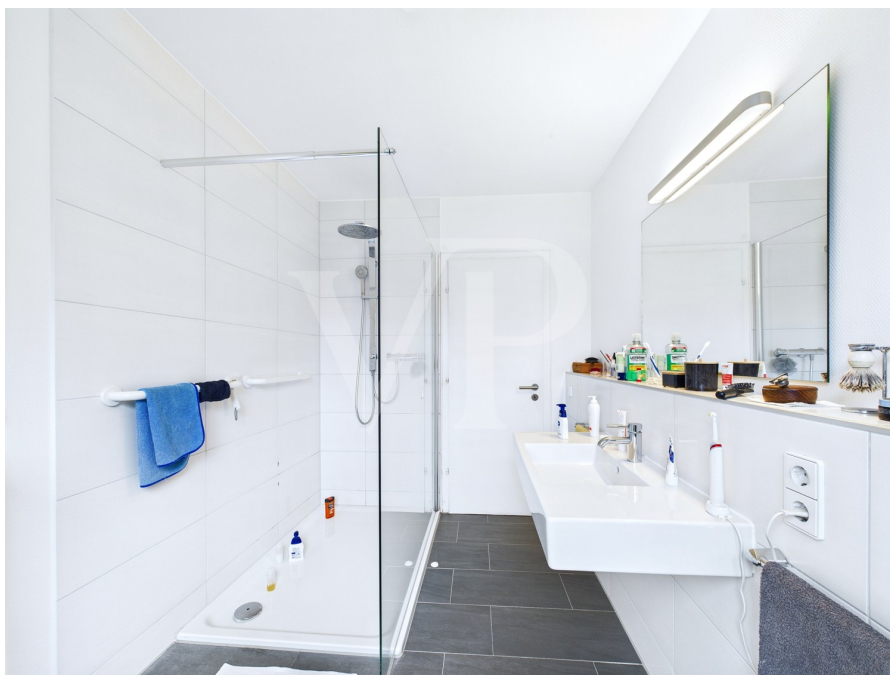
VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az ingatlan



VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Az elso benyomás

Willkommen in Emden-Wolthusen, einer der begehrtesten und beliebtesten Wohnlagen der Stadt Emden. Hier vereinen sich ruhiges Wohnen und beste Infrastruktur in perfekter Harmonie – zentrumsnah und doch naturnah. Dieses großzügige Fertighaus aus dem Baujahr 1974 bietet auf insgesamt 198 m² Wohnfläche ein Wohlfühlparadies für Familien, Paare oder alle, die sich großzügigen Raum und Lebensqualität wünschen.

Das 901 m² große Grundstück besticht durch seine beeindruckende Größe und den liebevoll angelegten Garten, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ob gesellige Grillabende auf der 2023 neu gestalteten Terrasse, ungestörtes Sonnenbaden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien. Die Ruhe und Privatsphäre, die dieses Grundstück bietet, sind in einer so zentrumsnahen Lage ein echter Luxus.

Das Haus selbst ist ebenerdig bewohnbar und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der großzügige Wohn- und Schlafzimmer, einen ausgebauten und isolierten Dachboden sowie einen vollunterkellerten Bereich mit einem praktischen Kriechkeller umfasst. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der an kühlen Tagen für eine wohlig warme Atmosphäre sorgt und das Zuhause zu einem echten Rückzugsort macht.

Die 2009 erneuerten Fenster und die moderne Ölheizung gewährleisten angenehme Wärme und effiziente Energienutzung. Zusätzlich wird das Brauchwasser durch eine Solaranlage unterstützt – ein nachhaltiger Pluspunkt.

Innen erwarten Sie ein hochwertiges Wohnambiente mit teilweise Echtholzparkett und pflegeleichtem Vinylboden. Das 2015 erneuerte Badezimmer sowie die modernisierten Böden und das Gäste-WC verleihen dem Haus ein frisches und einladendes Flair. Die elektrische Garage rundet das Angebot ab und bietet sicheren Stellplatz direkt am Haus.

Hier in Wolthusen profitieren Sie nicht nur von der hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Nahversorgungen, sondern genießen auch die Ruhe und das Grün einer der besten Wohngegenden Emdens. Ein Zuhause, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Részletes felszereltség

- > **Beliebte, zentrumsnahe Lage in Emden-Wolthusen**
- > **Fertighaus, Baujahr 1974**
- > **198 m² Wohnfläche, ebenerdig bewohnbar**
- > **Großzügiges 901 m² Grundstück**
- > **Garten**
- > **Neu gestaltete Terrasse (2023)**
- > **Vollunterkellert, teilw. Kriechkeller**
- > **Ausgebauter und isolierter Dachboden**
- > **Ölheizung, Fenster und Heizung 2009 erneuert**
- > **Solaranlage zur Brauchwassererwärmung**
- > **Teilweise Echtholzparkett, teilweise Vinylboden**
- > **Modernisiertes Badezimmer (2015)**
- > **Böden und Gäste-WC 2015 erneuert**
- > **Elektrik aus Baujahr mit FI-Schutzschalter**
- > **Elektrisch betriebene Garage**

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

Minden a helyszínrol

Wolthusen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Emden und überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung sowie die Nähe zum Stadtzentrum, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie zügig in die Emdener Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Nahverkehr. Für Pendler bietet die Lage zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen und den Emdener Hafen, was sowohl für den privaten als auch beruflichen Alltag von großem Vorteil ist.

VP azonosító: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - Emden

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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: 25335087 - 26725 Emden / Wolthusen - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com