

Emden

# Tágas sarokbungaló egy keresett és csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25335127

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 249.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 834 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

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

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25335127                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 155 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Csonka kontyteto                           |
| Szobák                   | 6                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1972                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 249.900 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 209.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Az első benyomás

Ez a tágas bungaló egy csendes és jól karbantartott lakóövezetben található, körülbelül 155 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 834 m<sup>2</sup>-es bérelt telken. Az 1972 körül, masszív szerkezettel épült ház jól megtervezett elrendezéssel, kiváló minőségű berendezésekkel és berendezési tárgyakkal, valamint kényelmes lakókörnyezettel rendelkezik – ideális családok, párok vagy a nyugalomra vágyók számára, akik értékelik a kényelmet és a tágasságot. Az éves földbérleti díj 978,17 euró. A házba belépve a bejárat a folyosóval és az elosztóval azonnal a nyitottság és a világosság érzetét kelti. A tágas nappali és étkező természetes fénnel teli, és nagy ablakokkal büszkélkedhet, amelyek csodálatos kilátást nyújtanak a kertre. A kandalló otthonos melegséget és kellemes hangulatot biztosít a hűvösebb hónapokban. A mellette lévő beépített konyha funkcionálisan felszerelt, és bőséges helyet kínál a közös főzéshez. A különálló háztartási helyiség további tárolóhelyet, valamint mosó- és szárítógép-tárolóhelyet biztosít. A földszinten további három szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Egy világos zuhanyzós fürdőszoba és egy vendég-WC teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Egy elegáns márványlépcső vezet az emeletre, ahol további két szoba és egy második zuhanyzó található – ideális gyerekeknek, vendégeknek vagy további pihenőhelyként. A házhoz egy szépen parkosított, alacsony karbantartást igénylő kert tartozik tágas terasszal, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. Egy 2015-ben épült rönkház további tárolóhelyet kínál, vagy hobbiszobaként is használható. A garázs elektromos redonykapuval van felszerelve, és kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a ház mellett. A ház részben modernizált: 2021-ben új gázkazánt szereltek be, a vinil padlóburkolat 2015-ből származik, és néhány ablakot 2019-ben cseréltek. Néhány ablakon külső redonyok biztosítanak további napvédelmet. Ez a masszívan épült bungaló az egyszintes életstílust, az átgondolt építészetet és a modern kényelmet ötvözi egy csendes lakóövezetben. Egy otthon, amely teret kínál a kényelemnek, az egyéniségnek és a jó közérzetnek – tökéletes a mindennapok hátrahagyásához és az élet élvezetéhez.

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Részletes felszereltség

- Ruhige Lage
- Großzügiger Bungalow
- Massivbau (Gerammt)
- Erbpachtgrundstück (978,17/jährlich)
- Pflegeleichter Garten
- Ebenerdiges Wohnen
- Helle Raumgestaltung
- Großzügige Fenster
- z.T. Außenjalousien
- Kamin
- Marmortreppe
- Einbauküche
- Terrasse
- Blockhaus 2015
- Garage mit elektr. Rolltor
- Gastherme 2021
- Vinylböden 2015
- Fenster z.T. 2019

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Emden Stadtteil Fruchteburg. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün umgeben sind und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre bieten.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Emden Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Stadtwald und verschiedene Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Emden Stadtzentrum als auch Aurich, Leer und überregionale Ziele einfach erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe.

VP azonosító: 25335127 - 26721 Emden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 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: 25335127 - 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)