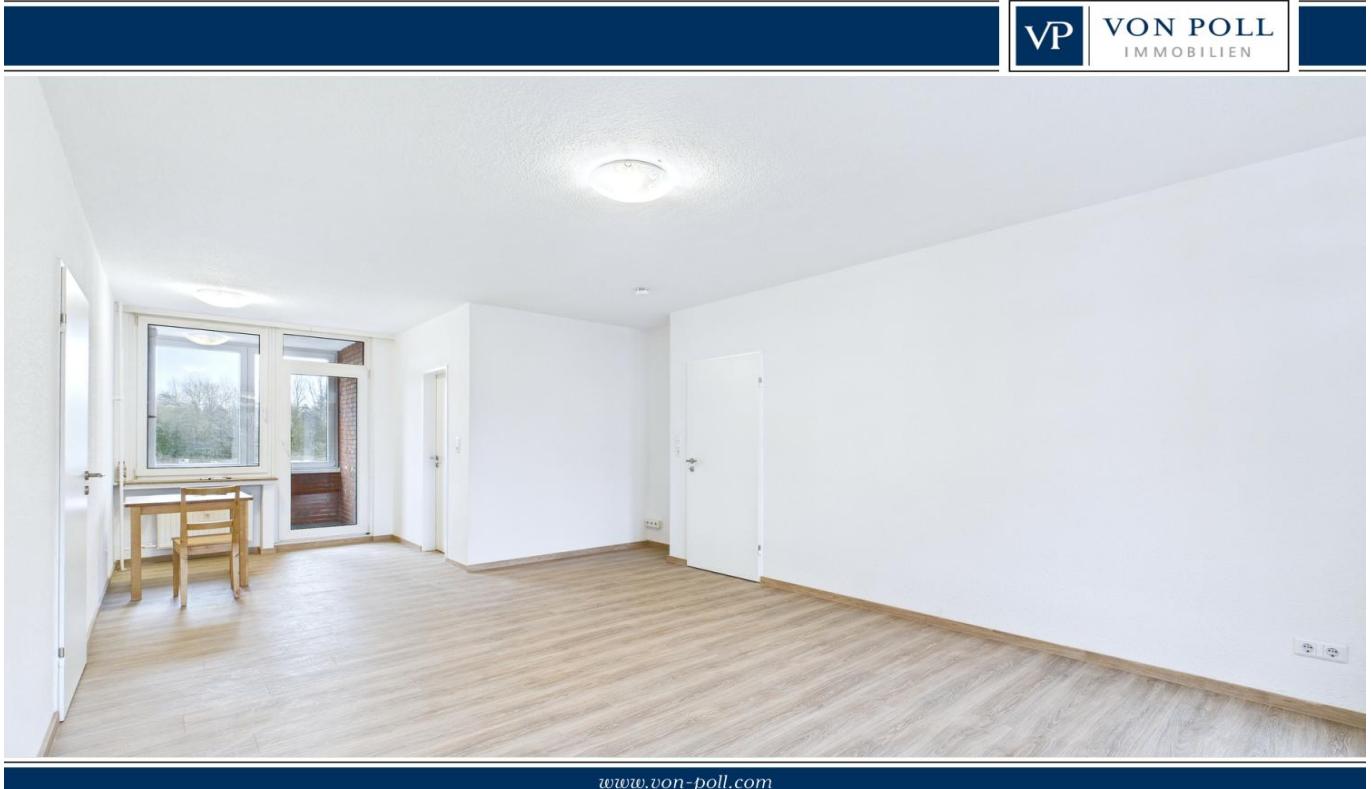


Emden

## Hell und modern: Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Emden

VP azonosító: 25418123



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

VÉTELÁR: 119.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Áttekintés

VP azonosító	25418123
Hasznos lakótér	ca. 88,95 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	119.900 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



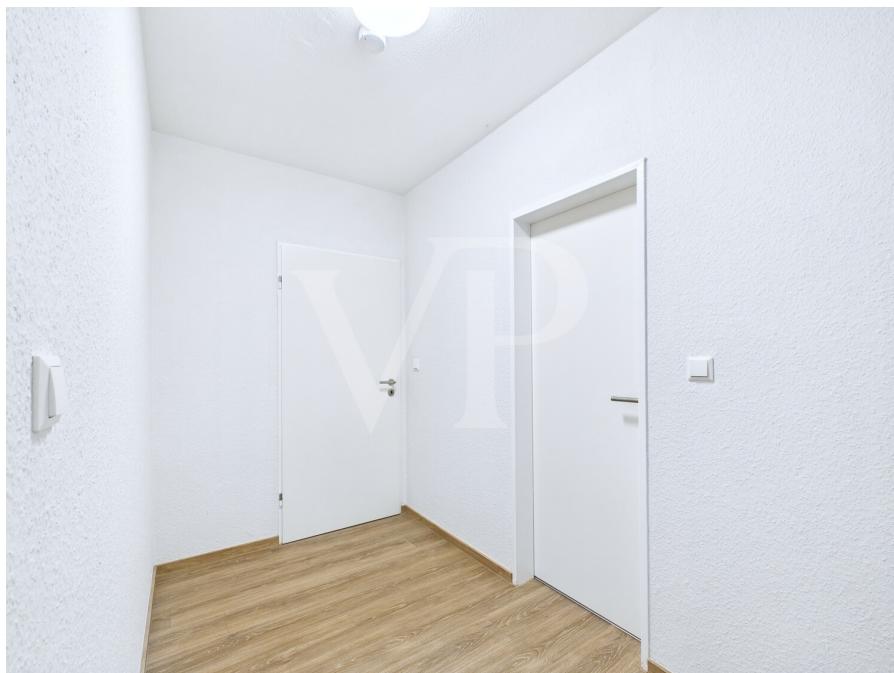
VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Az elso benyomás

Diese moderne und frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1974 überzeugt durch helle Räume, eine großzügige Aufteilung und einen klar strukturierten Grundriss. Auf ca. 88,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, über den Sie sowohl den praktischen Hauswirtschaftsraum als auch eines der Schlafzimmer, das ebenfalls als Büro nutzen lässt, erreichen können. Angrenzend öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und offene Gestaltung besticht. Die Küche ist direkt an den Wohn- und Essbereich angebunden und sorgt für kurze Wege im Alltag. Über das Wohnzimmer haben Sie zudem Zugang zum Balkon sowie zur geschlossenen Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort und gemütliche Stunden im Freien bieten.

Ein zweiter, separater Flur führt zum hellen Wannenbad sowie zu zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer eignen. Diese klare Trennung von Wohn- und Privatbereich unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung.

Ein separater Kellerraum sowie zahlreiche, angrenzende Parkmöglichkeiten runden dieses attraktive Angebot ab.

Die moderne und neuwertige Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten, sondern sollte vom Käufer separat übernommen werden.

Diese Wohnung eignet sich insgesamt ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf modernes Wohnen und eine funktionale Raumaufteilung legen.

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Részletes felszereltség

- Eigentumswohnung
- Stadtrandlage
- Helle Räume
- Großzügige Aufteilung
- Renovierter Zustand
- Vier Zimmer
- Wannenbad
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon
- Geschlossene Loggia
- Seperater Kellerraum
- PKW-Stellplatz

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## Minden a helyszínrol

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Emder Stadtteil Barenburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum nicht weit entfernt.

Emden verfügt über ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Geschäften und Restaurants, die Sie in der Innenstadt erkunden können. Das Highlight Emdens ist jedoch der Delft mit seinen zahlreichen Booten und der Anbindung an die Ems.

An den Fernverkehr angebunden sind Sie durch die Autobahn und den Bahnhof, die beide umgehend in Emden zu finden sind.

VP azonosító: 25418123 - 26721 Emden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25418123 - 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 felelősségtartásához*

---

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