

Emden

# Modernisiertes Reihenmittelhaus in attraktiver Lage

VP azonosító: 26335072



VÉTELÁR: 89.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 64,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 39 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

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

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26335072                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 64,71 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1903                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs               |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Vételár              | 89.900 EUR            |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított        |
| Kivitelezési módszer | Szilárd               |
| Bérelhető terület    | ca. 64 m <sup>2</sup> |

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Áttekintés: Energia adatok

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <u>Futési rendszer</u> | <u>Központifutás</u> |
| <u>Energiaforrás</u>   | <u>Gáz</u>           |

Energiatanúsítvány A rendelkezések szerint nem kötelező

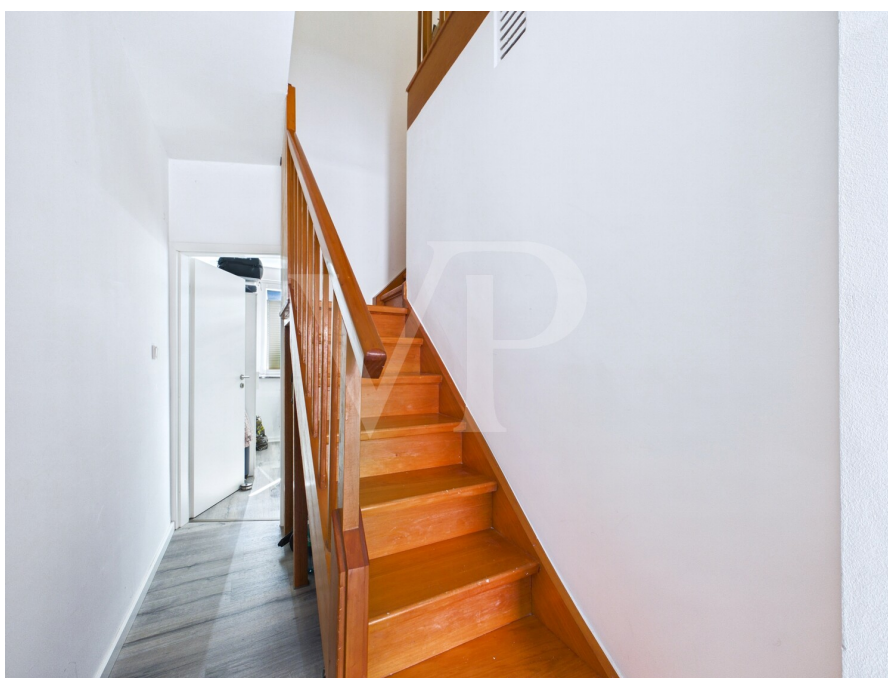
**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Az ingatlan



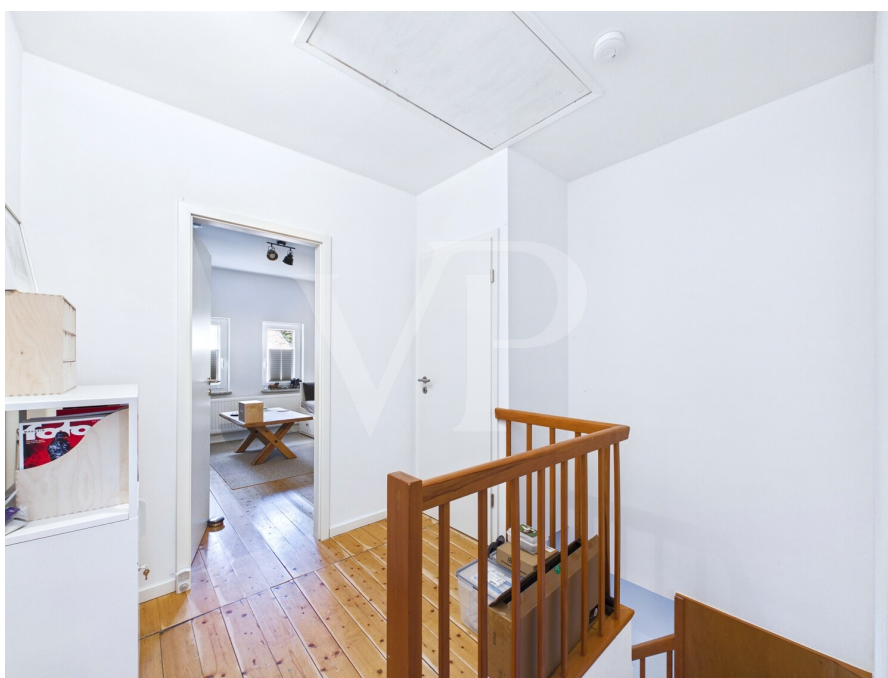
**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Az ingatlan



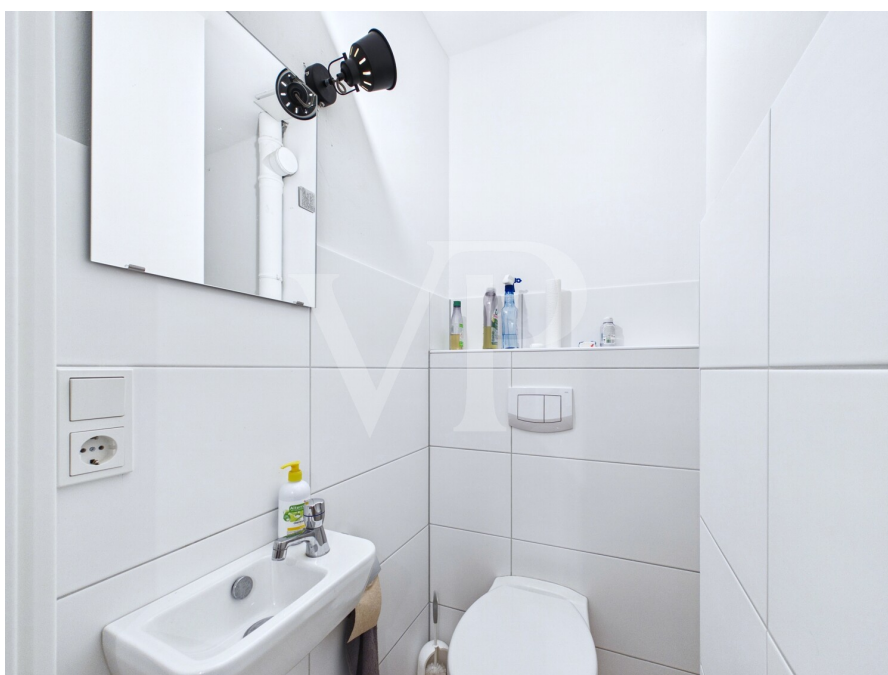
**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Az ingatlan



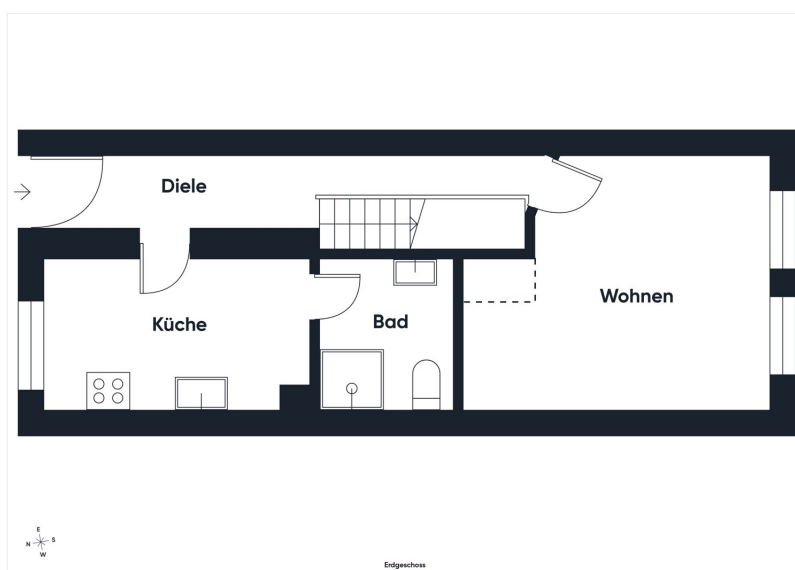
**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Az elso benyomás

Dieses modernisierte Reihemittelhaus in zentraler Lage von Emden bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, eine kompakte und bereits vermietete Wohnimmobilie mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Das im Jahr 1903 errichtete Haus verbindet den Charakter einer historischen Immobilie mit einer zeitgemäßen Modernisierung und verfügt über ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 39 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage sowie einen Keller. Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet damit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer und bietet damit eine für die Vermietung attraktive und unkomplizierte Raumstruktur. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, eine moderne Küche, das Badezimmer sowie ein Wohnbereich. Das Obergeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer, eine Diele und ein separates WC. Die Grundrisse zeigen eine klare Trennung zwischen den Wohn- und Schlafbereichen und ermöglichen eine funktionale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck. Die historische Fassade fügt sich harmonisch in das gewachsene Straßenbild ein, während die Innenräume durch helle Wände, moderne Bodenbeläge und eine zeitgemäße Ausstattung geprägt sind. Die Küche präsentiert sich mit einer modernen Einbauküche, welche Eigentum des Mieters ist, aber trotz ein modernes Bild bietet. Auch das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, helle großformatige Wandfliesen sowie einen Handtuchheizkörper.

Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und sorgen für eine klassische, gut vermietbare Raumaufteilung. Darüber hinaus steht im Dachgeschoss ein Bereich mit offenem Dachstuhl und sichtbaren Holzbalken zur Verfügung, der zusätzlichen Charakter und individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Immobilie bietet eine interessante Kombination aus bestehendem Mietertrag, überschaubarem Kaufpreis und deutlichem Mietentwicklungspotenzial. Gleichzeitig sorgt die kompakte Grundstücksgröße von lediglich ca. 39 m<sup>2</sup> für einen vergleichsweise geringen Pflegeaufwand. Die Immobilie eignet sich somit insbesondere für Anleger, die einen unkomplizierten Einstieg in den Wohnimmobilienmarkt suchen und dabei Wert auf eine bereits bestehende Vermietung sowie perspektivisch höhere Mieteinnahmen legen.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kapitalanlage für Anleger, die eine bereits vermietete Immobilie zu einem attraktiven Einstiegspreis suchen. Die Kombination aus modernisiertem Zustand, Garage, bestehender Vermietung und insbesondere dem ausgewiesenen Mietsteigerungspotenzial macht dieses Reihenmittelhaus zu einer spannenden Ergänzung für ein bestehendes Immobilienportfolio ebenso wie für den Einstieg in die direkte Wohnimmobilienanlage.

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## Minden a helyszínról

Emden – das Herz Ostfrieslands – verbindet maritimes Flair mit starker Wirtschaftskraft und echtem Lebensgefühl. Wer durch die Stadt an der Ems schlendert, spürt sofort den besonderen Mix aus Tradition, Geschichte und Aufbruch.

Die größte Stadt Ostfrieslands profitiert von ihrer Lage direkt an der Ems und nahe der Nordsee. Handel und Hafen haben hier seit jeher ihren Platz – und noch heute ist der Emder Hafen ein lebendiger Umschlagplatz für Waren aus aller Welt. Gleichzeitig prägt der Volkswagen-Standort die Stadt entscheidend – das Werk gehört zu den größten Arbeitgebern der Region und sorgt dafür, dass Emden wirtschaftlich kraftvoll aufgestellt ist.

Doch Emden ist weit mehr als nur ein Industrie- und Hafenstandort. Im Zentrum zeigt sich die Stadt von ihrer charmanten Seite: Am malerischen Ratsdelft reihen sich historische Giebelhäuser aneinander, dazwischen laden kleine Cafés und Restaurants dazu ein, bei einer Tasse Ostfriesentee oder einem Fischbrötchen das Treiben am Wasser zu beobachten. Ein Bummel durch die Altstadt führt vorbei am imposanten Rathaus, der besonderen Johannes a Lasco Bibliothek und Museen, die spannende Geschichten von Kunst, Seefahrt und Ostfriesland erzählen.

Dank der guten Infrastruktur kommt man hier schnell ans Ziel: Ob über die A31, mit der Bahn oder sogar per Schiff – die Anbindung ist bestens. Der Einzelhandel ist vielfältig, die Innenstadt lebendig und wer Lust auf Natur hat, findet in den grünen Ecken der Stadt und entlang der Kanäle reichlich Platz für Spaziergänge und kleine Auszeiten.

Emden ist bodenständig, herzlich und offen für Neues – eine Stadt, die es versteht, ihre Geschichte zu bewahren und gleichzeitig den Blick in die Zukunft zu richten. Genau dieser Mix macht sie zu einem Ort, an dem Menschen gerne wohnen, arbeiten und investieren.

**VP azonosító: 26335072 - 26721 Emden**

## **További információ / adatok**

**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: 26335072 - 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)**