

Emden

# Großzügiges Wohnhaus mit Dachterrasse und Potenzial zum Zweifamilienhaus

VP azonosító: 26335057



VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 163,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden**

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

VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Áttekintés

VP azonosító	26335057
Hasznos lakótér	ca. 163,1 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	255.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	325.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden**

## Az elso benyomás

Diese solide Immobilie aus dem Baujahr 1966 befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch zur Nutzung als Zweifamilienhaus.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen separaten Eingangsbereich. Von hier aus führt eine massive Holzterre in das Dachgeschoss. Durch eine weitere Tür erreichen Sie den Hauptflur des Erdgeschosses.

Zur linken Seite befindet sich zunächst die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Angrenzend erwartet Sie das geräumige und helle Wohnzimmer, das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Im weiteren Verlauf des Flures befinden sich auf der linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Auf der rechten Seite des Flures befindet sich der Zugang zum teilunterkellerten Bereich. Daneben liegt das Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum. Am Ende des Flures führt ein weiterer Ausgang direkt in den überdachten Terrassenbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Über die Holzterre gelangen Sie in das Dachgeschoss, das im Jahr 2018 umfassend renoviert wurde. Hier befindet sich eine nahezu eigenständige Wohneinheit. Auf der linken Seite des Flures liegen die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer. Rechts befindet sich ein weiterer Abstellraum. Am Ende des Flures erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und bietet einen schönen Rückzugsort mit Blick auf das Grundstück.

Der Außenbereich überzeugt durch einen gepflegten Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch einen angrenzenden Mehrzweckraum, der sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche eignet. Eine Fertiggarage bietet zudem einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz, großzügige Platzverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, Zweifamilienhaus oder großzügiges Eigenheim – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven für die zukünftigen Eigentümer.

**VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden**

## **Részletes felszereltség**

- Dachterrasse
- Heizung EG 1996
- Heizung DG 1986
- Fertiggarage

**VP azonosító: 26335057 - 26723 Emden**

## **Minden a helyszínrol**

Twixlum ist ein ländlich geprägter Stadtteil im Nordwesten der Stadt Emden in Ostfriesland und liegt nur wenige Kilometer vom Emder Stadtzentrum entfernt. Die Lage ist durch eine ruhige Wohn- und Agrarlandschaft gekennzeichnet, gleichzeitig besteht eine enge räumliche Anbindung an die Kernstadt Emden mit ihren Versorgungs-, Arbeits- und Bildungsangeboten.

Verkehrlich ist Twixlum über das örtliche Straßennetz gut mit Emden und den umliegenden Ortsteilen verbunden. Über die nahegelegene Bundesstraße bzw. die Anbindung an das überregionale Straßennetz (u. a. Richtung A31 über Emden-West) besteht Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Stadtverkehrs Emden gewährleistet, die Twixlum regelmäßig mit dem Emder Zentrum sowie weiteren Stadtteilen verbinden. Insgesamt bietet der Standort eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig funktionaler Anbindung an die Stadt Emden und die Region Ostfriesland.

**VP azonosító: 26335057 - 26723 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 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: 26335057 - 26723 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)**