

**Emden - Harsweg - Emden**

# Attraktive Kapitalanlage - Seit 1986 an gemeinnützige Einrichtung vermietet

**VP azonosító: 26335027**



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

**VÉTELÁR: 169.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 507 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden

## Áttekintés

VP azonosító	26335027	Vételár	169.900 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1965		
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj		
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2035	Teljes energiaigény	198.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

**VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die besonderen Wert auf Kontinuität, Verlässlichkeit und eine gewachsene Mietstruktur legen. Seit Mitte der 1980er-Jahre ist die Immobilie durchgehend an eine gemeinnützige Einrichtung vermietet – ein außergewöhnlich langfristiges und stabiles Mietverhältnis, das für eine nachhaltige Nutzung und ein hohes Maß an Planungssicherheit steht. Die Fortführung dieses Mietverhältnisses ist ausdrücklich gewünscht.

Das ca. im Jahr 1965 in solider Massivbauweise errichtete Haus befindet sich in zweiter Reihe in angenehmer Feldrandlage und bietet damit eine ruhige, naturnahe Umgebung. Auf einem Grundstück von etwa 507 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, einen Flur, eine Küche sowie ein Badezimmer und bietet somit eine funktionale Grundlage für die bestehende Nutzung.

Eine Erweiterung erfolgte im Jahr 1972 durch einen Anbau, der zusätzliche Flächen schafft und unter anderem Platz für einen separaten Heizungsraum bietet. Ein besonderes Highlight ist die auf dem Anbau befindliche Dachterrasse, die der Immobilie einen zusätzlichen Mehrwert verleiht und die Attraktivität nachhaltig steigert.

Der Garten rundet das Gesamtbild ab und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Zudem wurde die Elektrik bereits erneuert, was einen wichtigen technischen Aspekt der Immobilie modernisiert und zukünftige Investitionen reduziert.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 8.280,- € Jahresnettokaltmiete und

bieten zugleich weiteres Potenzial zur Steigerung. Sowohl der aktuelle Zustand als auch die bestehende Mietstruktur wurden bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt, wodurch sich für Investoren eine transparente und realistische Ausgangssituation ergibt.

Fazit: Eine äußerst beständige Kapitalanlage mit außergewöhnlich langer Mietdauer, solider Bausubstanz und attraktiver Lage am Feldrand – ideal für Anleger, die auf Sicherheit, Kontinuität und langfristige Perspektiven setzen.

**VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Emden, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und einen überwiegenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern auszeichnet. Die umliegenden Straßen sind überwiegend verkehrsarm, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Mieter.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Emdener Stadtwald, der in wenigen Minuten erreichbar ist und als grüne Oase der Stadt gilt. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach eine kurze Auszeit im Grünen – der Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür und steigert die Wohnqualität spürbar.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Alltagsversorgung. Kindergärten sowie Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz sorgt dafür, dass sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Ziele innerhalb Emdens zügig erreicht werden können.

Als größte Stadt Ostfrieslands überzeugt Emden zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur mit namhaften Arbeitgebern aus Industrie, Hafenwirtschaft und Logistik. Dies sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und macht den Standort auch aus Kapitalanlegersicht interessant. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Nordsee und die typisch ostfriesische Landschaft, die einen hohen Freizeitwert und eine besondere Lebensqualität bietet.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und soliden Perspektiven – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger überzeugt.

**VP azonosító: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - 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: 26335027 - 26721 Emden - Harsweg - 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)