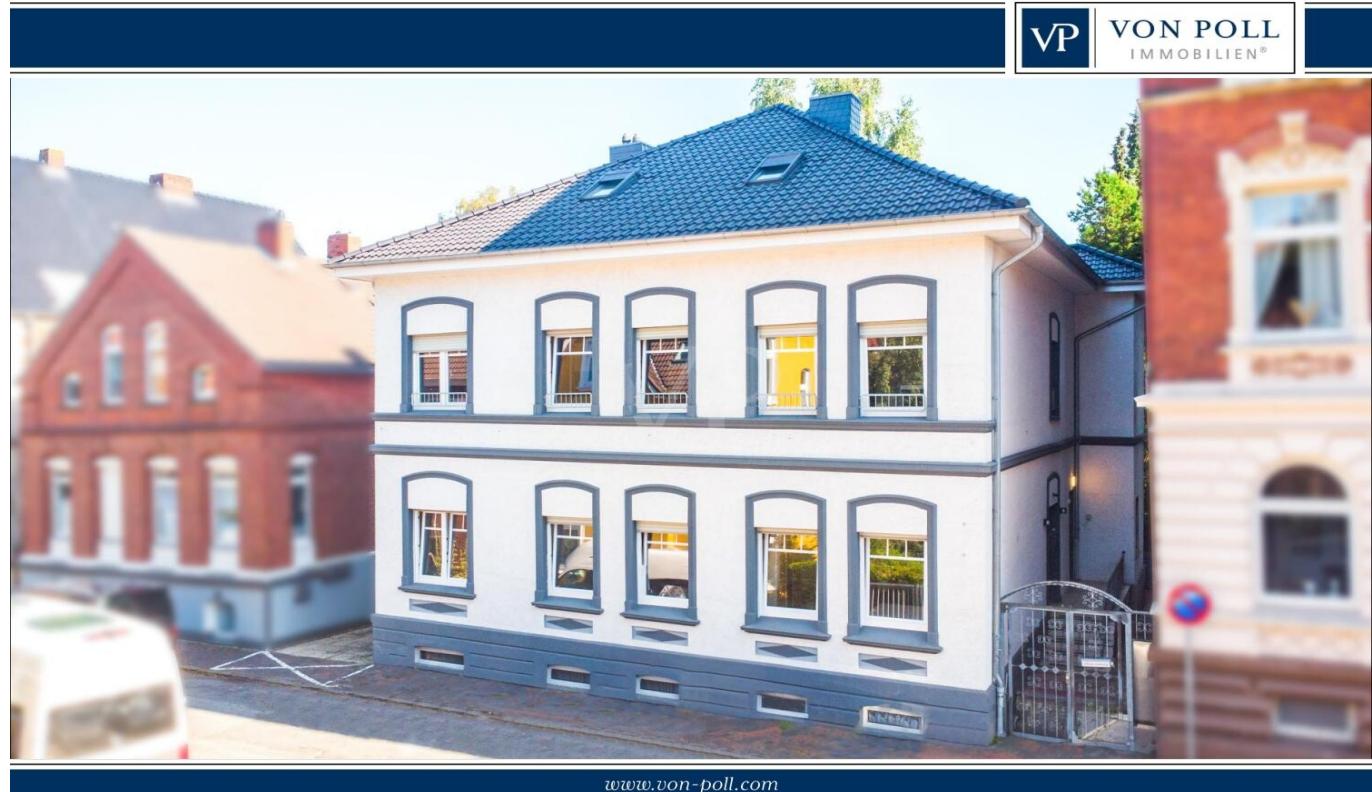


Emden

# Spaziosa villa cittadina nel cuore di Emden: perfetta per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o investitori

*Codice oggetto: 24418087-5*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.990 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24418087-5	Prezzo d'acquisto	449.990 EUR
Superficie netta	ca. 320 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	14	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Bagni	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1900	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

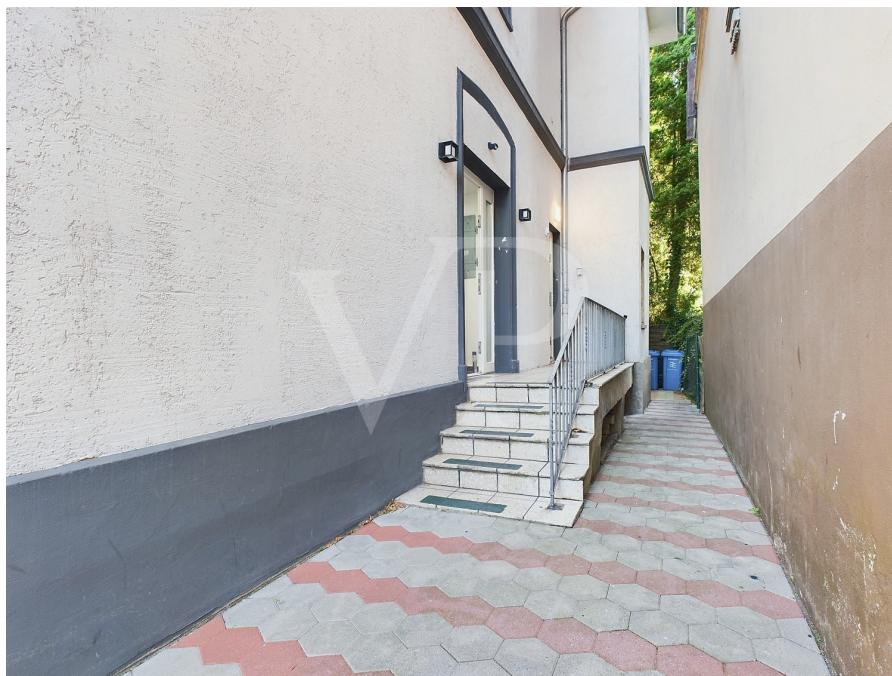
Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	147.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



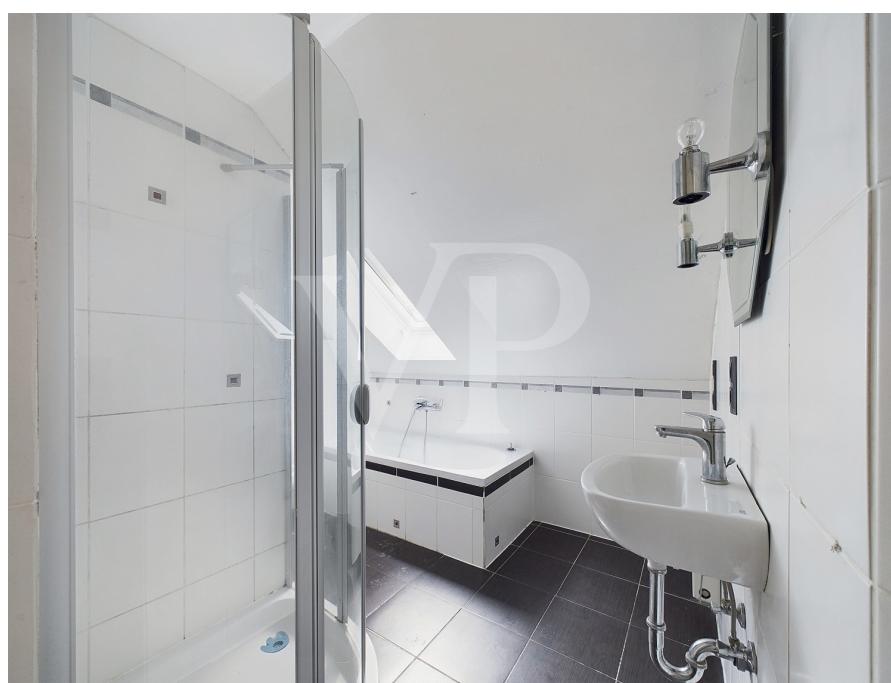
Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



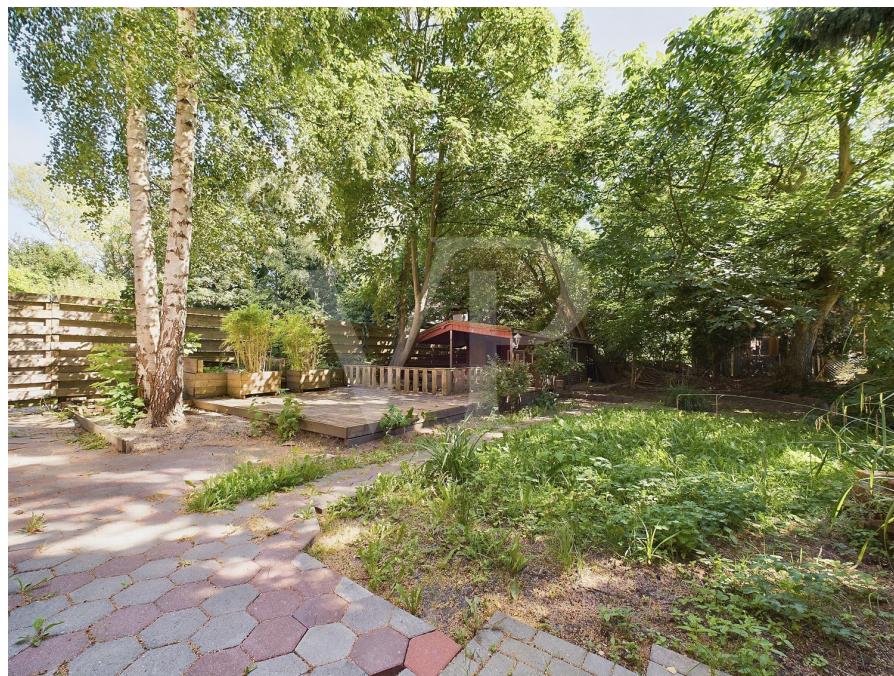
Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## Una prima impressione

Situata vicino al centro di Emden, questa proprietà offre ampio spazio e flessibilità su circa 320 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. È composta da due unità separate, ideali per una varietà di usi: come residenza multigenerazionale, come immobile da investimento o per combinare vita e lavoro. Disposizione: • Piano terra: la prima unità si trova al piano terra e comprende diverse stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile. Una loggia offre ulteriore comfort e invita al relax. • Primo piano e mansarda: la seconda unità si estende sul primo piano e sulla mansarda. Offre opzioni di utilizzo altrettanto diverse con diverse camere da letto, un'ampia zona giorno e un balcone con una splendida vista sul giardino. Caratteristiche: • Sono disponibili un totale di 14 stanze e 4 bagni, offrendo spazio sufficiente per famiglie o uso commerciale. • La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o spazio per gli hobby. • Nel 2023 sono stati completati rifacimenti parziali dell'impianto elettrico e un nuovo impianto di riscaldamento, portando la casa agli standard moderni. • La proprietà dispone di due contatori del gas e due contatori dell'elettricità, semplificando la fatturazione per le diverse unità. • Le finestre quasi nuove sono parzialmente dotate di tapparelle elettriche esterne, offrendo ulteriore comfort e sicurezza. Esterno: • Il terreno si estende per circa 499 m<sup>2</sup> e offre un bellissimo giardino, ideale per rilassarsi o intrattenersi. Una casetta da giardino completa lo spazio esterno e offre ulteriore spazio per riporre gli attrezzi da giardino. Questa proprietà offre un'opportunità unica in una posizione ricercata a Emden. Che si tratti di una casa per una famiglia numerosa, di un investimento immobiliare o di una combinazione di uso residenziale e commerciale, tutte le possibilità sono aperte!

Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden

## Dettagli dei servizi

Neue Heizung  
Neuwertige Fenster  
Außenjalousien – teilweise elektrisch  
Überwiegend neue Elektrik  
Netzwerk-Hausverkabelung  
Vorbereitung für Videosprechanlage  
TV-Anschlüsse in vielen Räumen  
Gartenfläche mit Gartenhütte und Baumbestand  
Loggia  
Balkon  
Komplett unterkellert  
Sehr großzügige Wohnfläche  
2 Wohneinheiten  
Ruhige, aber sehr zentrale Lage

**Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden**

## Tutto sulla posizione

Dieses vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage am Rand des Emder Stadtcores.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker und auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine familienfreundliche Umgebung geschaffen wird. Auch das Emder Krankenhaus, sowie das Festspielhaus am Wall und die Friesentherme sind schnell erreichbar.

Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auch Ihr Wohlbefinden profitiert von dieser attraktiven Lage, da Sie sich nach wenigen Schritten inmitten der Emder Wallanlage befinden.

Hier können Sie in idyllischer Atmosphäre die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen.

**Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 24418087-5 - 26721 Emden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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