

Emden

# Zentrale Lage, viel Raum: Nähe Delft mit Balkon und Garten

**CODICE OGGETTO: 24335041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 346 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 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: 24335041 - 26721 Emden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335041	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 178 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 200 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	269.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.03.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden**

## Una prima impressione

Dieses charmante Stadthaus in Emden bietet auf 178m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was man sich nur wünschen kann. Nur 2 Minuten Fußweg trennen Sie vom idyllischen Emdener Delft, und auch das Stadtzentrum ist bequem zu erreichen. Trotz dieser zentralen Lage befindet sich das Haus in einer ruhigen Gegend, die Ihnen Entspannung und Erholung vom städtischen Trubel bietet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die Tür in eine einladende Wohndiele. Rechterhand befindet sich ein praktisches Gäste-WC, ideal für Besucher. Gehen Sie geradeaus weiter, erreichen Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit einem Zugang zur Terrasse punktet – perfekt für gesellige Abende im Freien oder entspannte Stunden in der Sonne. Rechts vom Wohnzimmer finden Sie die Küche, die ausreichend Platz und Ausstattung für kulinarische Genüsse bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie weiter in einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlich Zugang zum Keller hat und somit praktischen Stauraum sowie Platz für Hausarbeiten bereithält. Das Obergeschoss ist ebenso durchdacht gestaltet. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Whirlpool. Weiter den Flur entlang finden Sie auf der linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer eignet. Rechts daneben liegt ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann – perfekt für Home-Office oder Gäste. Direkt daneben befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Haus verfügt auf dem Dachboden zudem über eine einladende Sauna, die für entspannende Wellnessmomente sorgt. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein großzügiges, ruhiges und dennoch zentral gelegenes Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Stadthaus und erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von Ruhe, Komfort und Stadtnähe. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Emden!

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden**

## Dettagli dei servizi

- In Delftnähe
- Whirlpool im OG
- Stadtzentrum
- Parkett
- Großzügige Wohnfläche
- Neue Heiztherme 2018
- Großzügige Raumaufteilung
- Sauna
- Balkon erneuert
- Keller
- Gepflegtes Grundstück
- Terrasse
- Garage mit elektrischem Garagentor

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden**

## Tutto sulla posizione

Emden, eine historische Hafenstadt in Ostfriesland, liegt malerisch am Ufer der Ems und ist ein bedeutendes wirtschaftliches und kulturelles Zentrum in der Region. Das Stadtzentrum von Emden besticht durch eine harmonische Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Annehmlichkeiten, die sowohl Einheimische als auch Besucher gleichermaßen anzieht. Im Herzen des Stadtzentrums befindet sich der malerische Ratsdelft, ein innerstädtischer Hafen, der von charmanten, historischen Gebäuden gesäumt ist. Hier kann man eine Vielzahl an traditionellen Giebelhäusern bewundern, die dem Bereich eine authentische und gemütliche Atmosphäre verleihen. Rund um den Ratsdelft laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und bieten die Möglichkeit, die maritime Stimmung bei einem guten Essen oder einem Kaffee zu genießen. Ein zentrales Highlight der Innenstadt ist das Emder Rathaus, ein imposantes Bauwerk, das die Geschichte und Bedeutung der Stadt widerspiegelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Johannes a Lasco Bibliothek, ein kulturelles Zentrum von internationaler Bedeutung, das in einem modernisierten, historischen Kirchengebäude untergebracht ist. Kulturell Interessierte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Das Ostfriesische Landesmuseum, das Kunsthalle Emden und das Bunkermuseum bieten tiefgehende Einblicke in die lokale Geschichte und Kunstszene. Der Stadtgarten mit seinen grünen Oasen bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit vom geschäftigen Treiben der Stadt. Insgesamt vermittelt das Stadtzentrum von Emden eine Atmosphäre von historischer Bedeutung und lebendiger Gegenwart. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, kulturellem Reichtum und modernen Einrichtungen macht es zu einem einladenden und lebendigen Ort, der die Vielfalt und den Charme der Stadt widerspiegelt.

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 269.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24335041 - 26721 Emden**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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