

Emden

Ampio bungalow angolare in una ricercata e tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25335127



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 834 m²

Codice oggetto: 25335127 - 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: 25335127 - 26721 Emden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335127
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.900 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 22 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	209.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

Una prima impressione

Questo spazioso bungalow, situato in una zona residenziale tranquilla e ben tenuta, offre circa 155 m² di superficie abitabile su un terreno in affitto di circa 834 m². Costruita intorno al 1972 con solide fondamenta, la casa presenta una planimetria ben progettata, finiture di alta qualità e un ambiente abitativo confortevole, ideale per famiglie, coppie o per chi cerca tranquillità e apprezza comfort e spazi ampi. Il canone di locazione annuo è di 978,17 €. Entrando in casa, l'ingresso con corridoio e foyer trasmette immediatamente una sensazione di apertura e luminosità. L'ampia zona giorno e pranzo è inondata di luce naturale e vanta ampie finestre che offrono una splendida vista sul giardino. Un camino offre un calore accogliente e un'atmosfera confortevole durante i mesi più freddi. La cucina abitabile adiacente è attrezzata in modo funzionale e offre ampio spazio per cucinare insieme. Un ripostiglio separato offre ulteriore spazio di stoccaggio e spazio per lavatrice e asciugatrice. Il piano terra comprende anche altre tre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camere per gli ospiti o uffici. Un luminoso bagno con doccia e un WC per gli ospiti completano la zona giorno di questo piano. Un'elegante scala in marmo conduce al piano superiore, dove sono disponibili altre due camere e un secondo bagno con doccia, ideali per bambini, ospiti o come ulteriore rifugio. La casa vanta un giardino curato e di facile manutenzione con un'ampia terrazza, perfetta per rilassarsi e distendersi. Una baita in legno costruita nel 2015 offre ulteriore spazio di stoccaggio o può essere utilizzata come sala hobby. Il garage è dotato di una serranda elettrica e offre un comodo parcheggio proprio accanto alla casa. La casa è stata parzialmente modernizzata: una nuova caldaia a gas è stata installata nel 2021, il pavimento in vinile risale al 2015 e alcune finestre sono state sostituite nel 2019. Le tende esterne su alcune finestre offrono un'ulteriore protezione dal sole. Questo bungalow, costruito in modo solido, combina una vita a un solo piano, un'architettura ponderata e comfort moderni in una tranquilla zona residenziale. Una casa che offre spazio per il comfort, l'individualità e un'atmosfera di benessere: perfetta per lasciarsi alle spalle la vita quotidiana e godersi la vita.

Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage
- Großzügiger Bungalow
- Massivbau (Gerammt)
- Erbpachtgrundstück (978,17/jährlich)
- Pflegeleichter Garten
- Ebenerdiges Wohnen
- Helle Raumgestaltung
- Großzügige Fenster
- z.T. Außenjalousien
- Kamin
- Marmortreppe
- Einbauküche
- Terrasse
- Blockhaus 2015
- Garage mit elektr. Rolltor
- Gastherme 2021
- Vinylböden 2015
- Fenster z.T. 2019

Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Emden Stadtteil Fruchteburg. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün umgeben sind und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre bieten.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Emden Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Stadtwald und verschiedene Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Emden Stadtzentrum als Aurich, Leer und überregionale Ziele einfach erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe.

Codice oggetto: 25335127 - 26721 Emden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25335127 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com