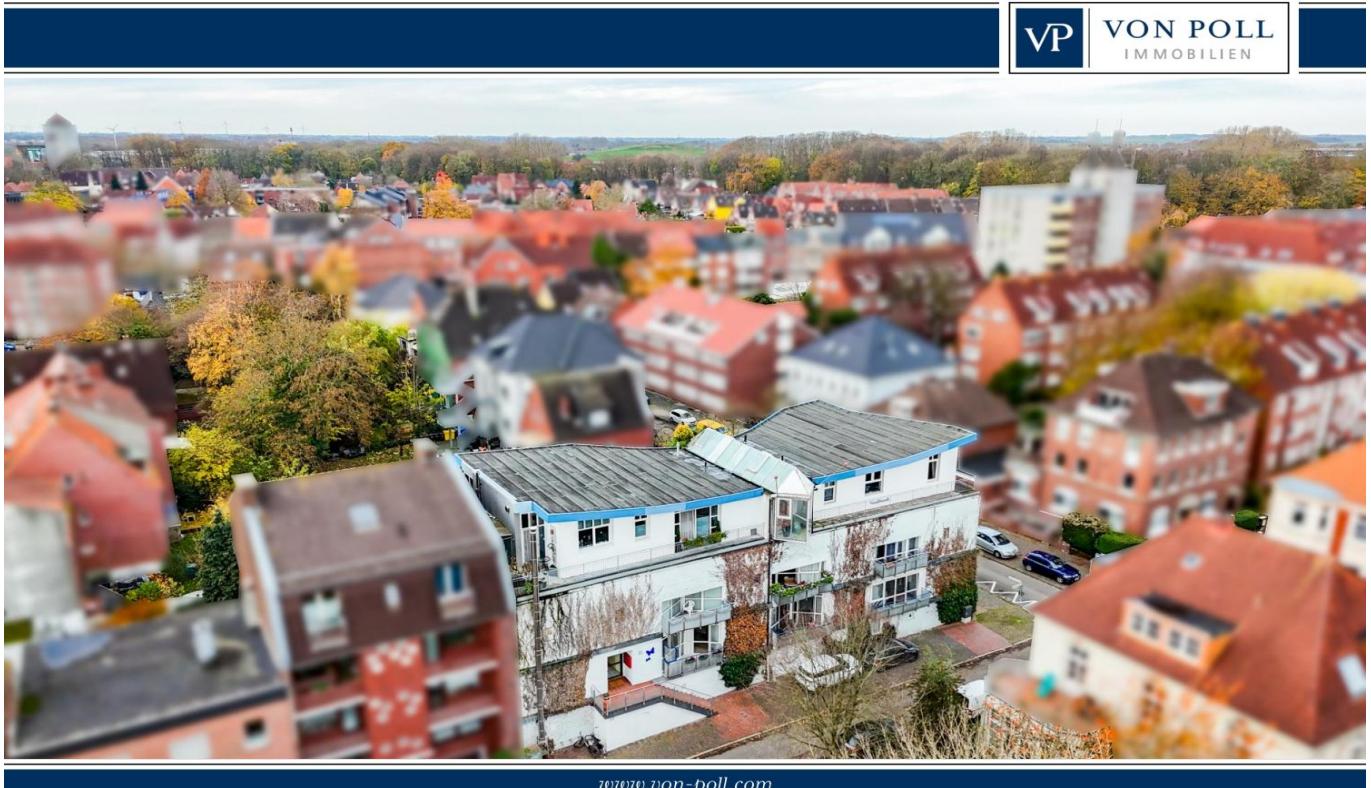


Emden

Emden Bunker - Una casa con carattere: sicura, moderna e unica

Codice oggetto: 25335135



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 149.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,14 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

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

Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335135
Superficie netta	ca. 55,14 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	149.900 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	142.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2025	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

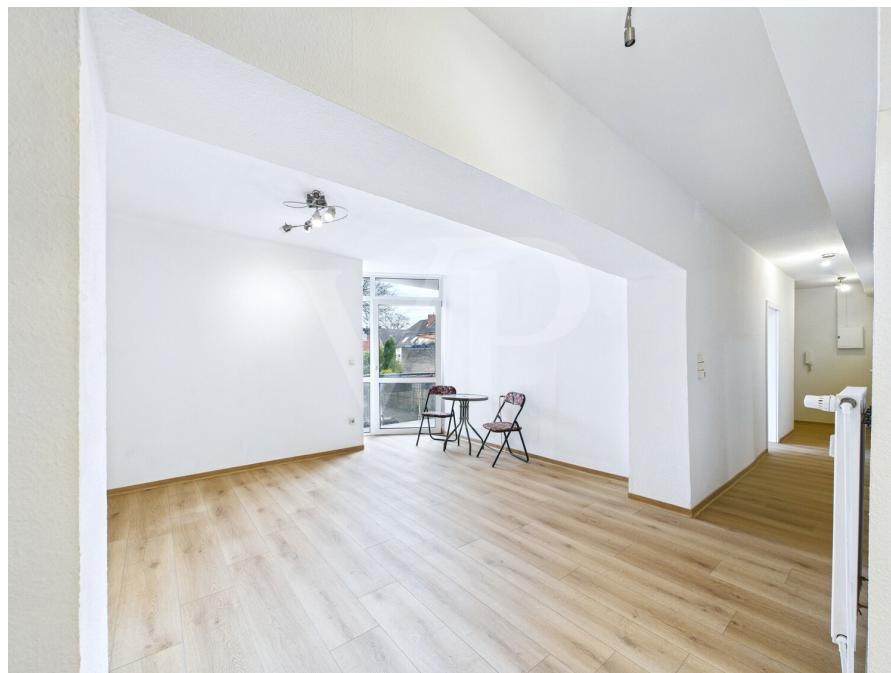
Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

La proprietà



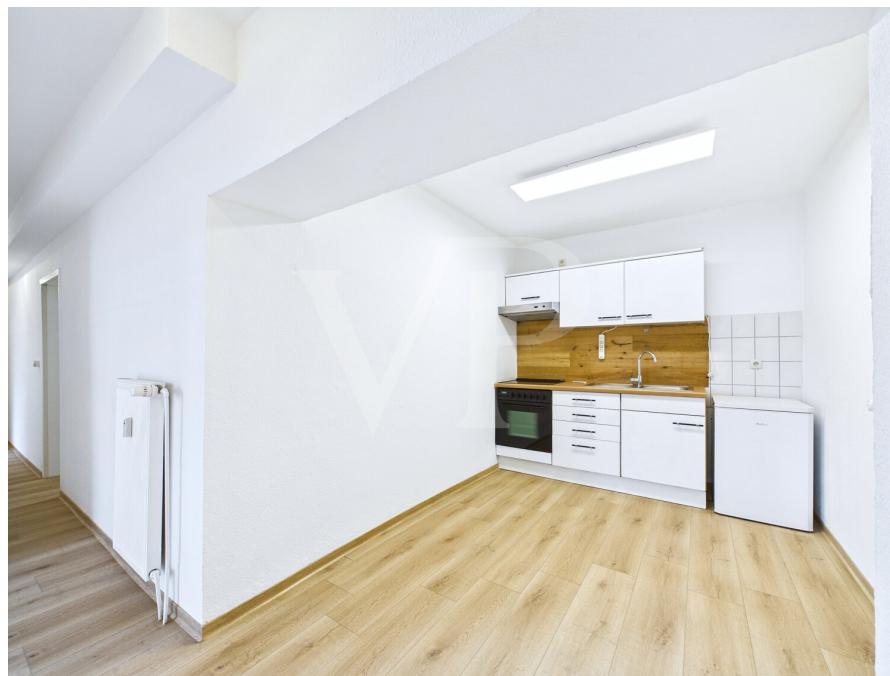
Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

Una prima impressione

Hier trifft Geschichte auf Lifestyle: Diese außergewöhnliche Hochparterre-Wohnung im Herzen von Emden wurde aus einem Bunker aus den 1930er Jahren geschaffen, 2000 modern ausgebaut und 2025 frisch renoviert. Auf rund 55 m² erwarten Sie zwei durchdachte Zimmer, die Komfort und Stil perfekt vereinen – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die auf eine sichere Investition setzen.

Der offene Wohn-, Küchen- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen ein, der Platz für den Essbereich zu geselligen Abenden. Das Schlafzimmer bietet Rückzugsraum, das zeitlos gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne zum Entspannen. Praktischer Stauraum findet sich im separaten Abstellraum, abgerundet durch einen eigenen Kellerraum. Ein Balkon sorgt für sonnige Momente und frische Luft.

Die dicken Bunkerwände bieten nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern punkten auch in puncto Schall- und Wärmedämmung – Ruhe, Energieeffizienz und ein sicheres Wohngefühl inklusive. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt acht Eigentumswohnungen und zwei Penthauswohnungen, die das Ensemble zu einem exklusiven, urbanen Wohnraum machen.

Dank zentraler Lage im Emder Stadtzentrum sind alle Annehmlichkeiten wie Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights bequem zu Fuß erreichbar. Als Kapitalanlage ist die Wohnung attraktiv vermietbar.

Wer das Besondere liebt, Geschichte spüren möchte und modernen Wohnkomfort schätzt, findet hier sein perfektes Zuhause: stilvoll, sicher und mit viel Charakter.

Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

Tutto sulla posizione

Diese attraktive Wohnung befindet sich in bester Lage am Rande der Emder Innenstadt – hier verbinden sich zentrale Anbindung und ruhiges Wohnambiente ideal. Nur wenige Schritte entfernt liegt die historische Wallanlage, die zu entspannten Spaziergängen einlädt, während die nahegelegene Haupt-Einkaufsmeile alle Möglichkeiten für Shopping, Cafés und Restaurants bietet. Kultur und Freizeit sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe: das Theater, Museen und der Hafen sind bequem erreichbar.

Die Wohnung selbst besticht durch eine helle, freundliche Atmosphäre und einen durchdachten Grundriss. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, moderne Ausstattung in Küche und Bad garantiert Komfort im Alltag. Wer Wert auf eine kleine Auszeit im Grünen legt, wird den Blick auf die Wallanlage oder den Balkon/Terrasse (falls vorhanden) zu schätzen wissen.

Dank der zentralen Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Menschen, die die städtische Infrastruktur Emden genießen möchten, als auch für Kapitalanleger, die auf attraktive Vermietbarkeit setzen. Überzeugen Sie sich selbst und erleben Sie die perfekte Mischung aus Stadtleben, Kultur und Ruhe – direkt vor Ihrer Haustür.

Codice oggetto: 25335135 - 26721 Emden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 142.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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: 25335135 - 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