

Emden

Attraktive Erdgeschosswohnung am Wall nahe dem Schwanenteich

Codice oggetto: 26335006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 119.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47,97 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

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

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335006	Prezzo d'acquisto	119.900 EUR
Superficie netta	ca. 47,97 m²	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1992	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 4 m²
		Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

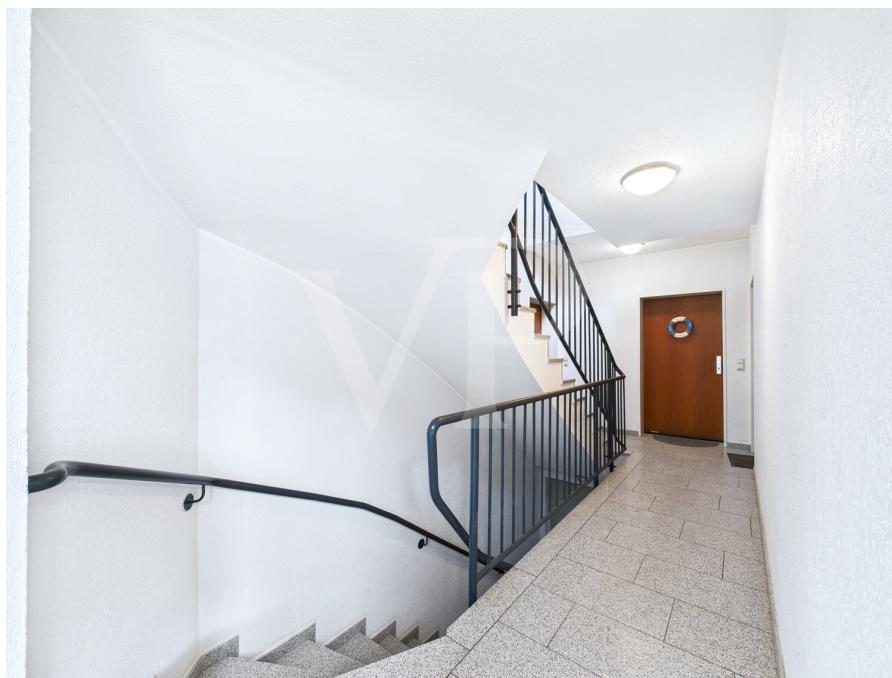
Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	138.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

La proprietà



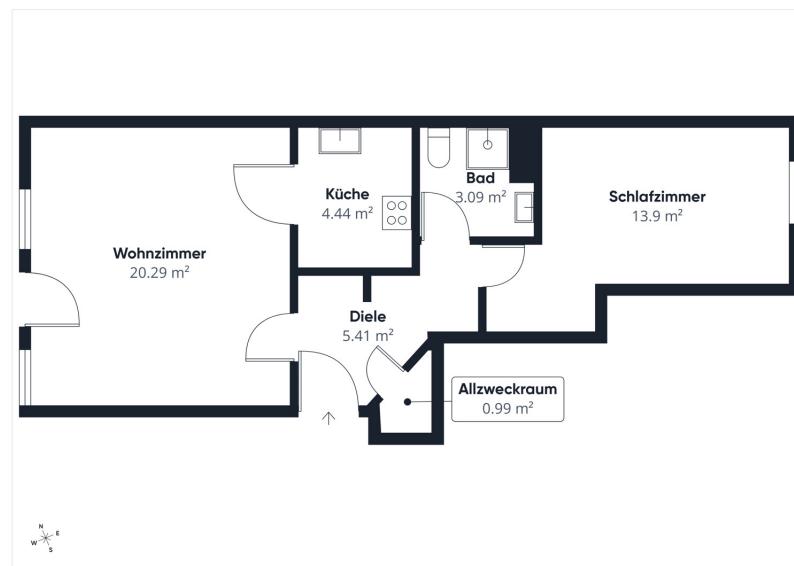
Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Una prima impressione

Herzlich willkommen in dieser attraktiven Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2025 modernisiert wurde und mit einem besonderen Wohngefühl überzeugt.

Die attraktive Lage mit Blick auf die Wallanlage und den idyllischen Schwanenteich schafft eine ruhige und angenehme Atmosphäre – ideal für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Ob Senioren, die sich verkleinern und den Alltag erleichtern möchten, Singles mit Sinn für ein gemütliches Zuhause oder Kapitalanleger auf der Suche nach einer gut vermietbaren Immobilie – diese Wohnung vereint Lebensqualität und Perspektive.

Die Wohnung bietet auf ca. 47,97 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Wohnkomfort. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender, gepflegter Einbauküche. Hier entsteht ein offener, einladender Lebensmittelpunkt, in dem Kochen, Entspannen und Genießen gleichermaßen Freude bereiten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, auf der sich besonders in den Sommermonaten die ruhige Umgebung wunderbar genießen lassen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Wohlfühlatmosphäre.

Das helle Badezimmer ist funktional und modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Besonders praktisch ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlich Platz für Vorräte und persönliche Dinge bietet.

Ein eigener Kellerraum bietet weiteren Stauraum, während ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum den Alltag zusätzlich erleichtert.

Abgerundet wird das Angebot durch einen fest zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz – ein wertvoller Komfort, der sowohl Eigennutzern als auch Mietern zugutekommt.

Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume, während der durchgehende Laminatboden der Wohnung ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild verleiht. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 wurden zudem neue dreifachverglaste Fenster eingebaut, die für optimalen Wärme- und Schallschutz sorgen und gleichzeitig zur Reduzierung der Heizkosten beitragen. Ergänzt wird der moderne Wohnkomfort durch eine ebenfalls neu installierte Heiztherme, die eine energieeffiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich verbessern zwei dezentrale Belüftungsanlagen das Raumklima nachhaltig,

indem sie für einen kontinuierlichen Luftaustausch sorgen und so ein angenehmes, gesundes Wohngefühl schaffen.

Diese charmante Erdgeschosswohnung verbindet ruhige Lage, modernen Wohnkomfort und eine kompakte, pflegeleichte Größe. Sie eignet sich ideal für Senioren, die sich verkleinern möchten, für Singles auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sowie für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie mit stabiler Nachfrage suchen. Gerne zeigen wir Ihnen die Vorzüge dieser besonderen Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Dettagli dei servizi

- (2025) Dreifachverglasung
- (2025)Heiztherme
- (2026) Dezentrale Belüftungsanlage
- Einbauküche
- Zeitloses Duschbad
- Laminat/ Fliesen
- Keller + Trocknungsraum
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Tutto sulla posizione

Emden besticht als eine stabile und lebenswerte Kleinstadt mit rund 49.200 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die sich durch ein gepflegtes Umfeld und eine angenehme, stabile Nachbarschaft auszeichnet. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität und spricht insbesondere Senioren sowie alleinstehende Personen an, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gut erreichbare Infrastruktur legen.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Schwanenteich, einer der beliebtesten Naherholungsbereiche Emdens. Die gepflegte Grünanlage mit Ihren Spazierwegen lädt zu täglichen Spaziergängen, entspannten Aufenthalten im Freien und erholsamen Momenten in naturnaher Umgebung ein. Gerade für ältere Bewohner stellt diese unmittelbare Nähe zur Natur einen spürbaren Mehrwert dar und trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und ermöglichen ein selbstständiges und komfortables Leben mit kurzen Wegen. Das Emder Stadtzentrum ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ergänzt das Angebot um vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz sorgt für flexible Mobilität, auch ohne das eigene Fahrzeug. Für Investoren bietet diese Lage aufgrund der konstanten Wohnnachfrage, der ruhigen Umgebung und der attraktiven Nähe zum Schwanenteich hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig sichere Vermietbarkeit und eine stabile Wertentwicklung.

Insgesamt vereint diese Wohnlage Ruhe, Natur und Investitionssicherheit - eine überzeugende Kombination für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Codice oggetto: 26335006 - 26725 Emden

Ulteriori informazioni

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: 26335006 - 26725 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