

**Emden**

# Großzügiges Wohnhaus mit Dachterrasse und Potenzial zum Zweifamilienhaus

*Codice oggetto: 26335057*



**PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163,1 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26335057 - 26723 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: 26335057 - 26723 Emden**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26335057                          |
| Superficie netta    | ca. 163,1 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 5                                 |
| Camere da letto     | 3                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1966                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 255.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                         |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>325.80 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.05.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1966</b>                             |

Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden**

## Una prima impressione

Diese solide Immobilie aus dem Baujahr 1966 befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch zur Nutzung als Zweifamilienhaus.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen separaten Eingangsbereich. Von hier aus führt eine massive Holzterrasse in das Dachgeschoss. Durch eine weitere Tür erreichen Sie den Hauptflur des Erdgeschosses.

Zur linken Seite befindet sich zunächst die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Angrenzend erwartet Sie das geräumige und helle Wohnzimmer, das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Im weiteren Verlauf des Flures befinden sich auf der linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Auf der rechten Seite des Flures befindet sich der Zugang zum teilunterkellerten Bereich. Daneben liegt das Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum. Am Ende des Flures führt ein weiterer Ausgang direkt in den überdachten Terrassenbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, das im Jahr 2018 umfassend renoviert wurde. Hier befindet sich eine nahezu eigenständige Wohneinheit. Auf der linken Seite des Flures liegen die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer. Rechts befindet sich ein weiterer Abstellraum. Am Ende des Flures erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und bietet einen schönen Rückzugsort mit Blick auf das Grundstück.

Der Außenbereich überzeugt durch einen gepflegten Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch einen angrenzenden Mehrzweckraum, der sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche eignet. Eine Fertiggarage bietet zudem einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz, großzügige Platzverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, Zweifamilienhaus oder großzügiges Eigenheim – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven für die zukünftigen Eigentümer.

**Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden**

## **Dettagli dei servizi**

- Dachterrasse
- Heizung EG 1996
- Heizung DG 1986
- Fertiggarage

**Codice oggetto: 26335057 - 26723 Emden**

## **Tutto sulla posizione**

**Twixlum ist ein ländlich geprägter Stadtteil im Nordwesten der Stadt Emden in Ostfriesland und liegt nur wenige Kilometer vom Emden Stadtzentrum entfernt. Die Lage ist durch eine ruhige Wohn- und Agrarlandschaft gekennzeichnet, gleichzeitig besteht eine enge räumliche Anbindung an die Kernstadt Emden mit ihren Versorgungs-, Arbeits- und Bildungsangeboten.**

**Verkehrlich ist Twixlum über das örtliche Straßennetz gut mit Emden und den umliegenden Ortsteilen verbunden. Über die nahegelegene Bundesstraße bzw. die Anbindung an das überregionale Straßennetz (u. a. Richtung A31 über Emden-West) besteht Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Stadtverkehrs Emden gewährleistet, die Twixlum regelmäßig mit dem Emden Zentrum sowie weiteren Stadtteilen verbinden. Insgesamt bietet der Standort eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig funktionaler Anbindung an die Stadt Emden und die Region Ostfriesland.**

**Codice oggetto: 26335057 - 26723 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: 26335057 - 26723 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)**