

**Emden - Harsweg - Emden**

# Stabile Rendite trifft Substanz – Langjährig vermietete Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück

**Codice oggetto: 26335026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 119.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 808 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

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

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335026	Prezzo d'acquisto	119.900 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riquilificazione	2026
Bagni	1	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1937	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie affittabile	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	296.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in eine langfristig vermietete Immobilie mit stabilem Fundament zu investieren. Das Objekt ist seit über zehn Jahren an denselben Mieter vermietet – ein klares Zeichen für ein eingespieltes und verlässliches Mietverhältnis. Ergänzend besteht ein Untermietverhältnis, wodurch die Immobilie effizient genutzt wird.

Das Haus wurde ca. 1937 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seinen klassischen Charakter sowie eine funktionale Raumaufteilung. Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier gut nutzbare Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zentraler Flur. Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit ca. 808 m<sup>2</sup>, das nicht nur Raum für Erholung im eigenen Garten bietet, sondern auch langfristige Perspektiven eröffnet. Eine Garage mit eigener Auffahrt sowie ein Keller ergänzen das Platzangebot sinnvoll und steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich.

Ein wichtiger Investitionspunkt wurde bereits berücksichtigt: Die Heizungstherme wurde im Jahr 2026 erneuert, wodurch ein wesentlicher Bestandteil der technischen Ausstattung auf aktuellem Stand ist.

Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 8.280,- € Jahresnettokaltmiete. Sowohl der Zustand der Immobilie als auch die bestehende Miethöhe wurden bei der Kaufpreisfindung entsprechend einkalkuliert – eine transparente und realistische Basis für Ihre Investitionsentscheidung.

Fazit: Eine klassische Bestandsimmobilie mit verlässlicher Vermietung, großem

Grundstück und weiterem Entwicklungsspielraum – ideal für Anleger, die auf Substanz, Kontinuität und Potenzial setzen.

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - Emden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Emden, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und einen überwiegenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern auszeichnet. Die umliegenden Straßen sind überwiegend verkehrsarm, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Mieter.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Emdener Stadtwald, der in wenigen Minuten erreichbar ist und als grüne Oase der Stadt gilt. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach eine kurze Auszeit im Grünen – der Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür und steigert die Wohnqualität spürbar.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Alltagsversorgung. Kindergärten sowie Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz sorgt dafür, dass sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Ziele innerhalb Emdens zügig erreicht werden können.

Als größte Stadt Ostfrieslands überzeugt Emden zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur mit namhaften Arbeitgebern aus Industrie, Hafenwirtschaft und Logistik. Dies sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und macht den Standort auch aus Kapitalanlegersicht interessant. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Nordsee und die typisch ostfriesische Landschaft, die einen hohen Freizeitwert und eine besondere Lebensqualität bietet.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und soliden Perspektiven – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger überzeugt.

**Codice oggetto: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - 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: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg - 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)