

**Emden**

# Historische Details, moderne Ausstattung – Dachgeschosswohnung im Behördenviertel nahe dem Delft

**Codice oggetto: 26335046**



**PREZZO D'AFFITTO: 580 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26335046 - 26721 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: 26335046 - 26721 Emden**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26335046</b>	<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>580 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>	<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>130 EUR</b>
<b>Vani</b>	<b>3.5</b>	<b>Appartamento</b>	<b>Attico</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>	<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>2019</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1913</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
		<b>Caratteristiche</b>	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas naturale leggero</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>126.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>29.06.2029</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1913</b>

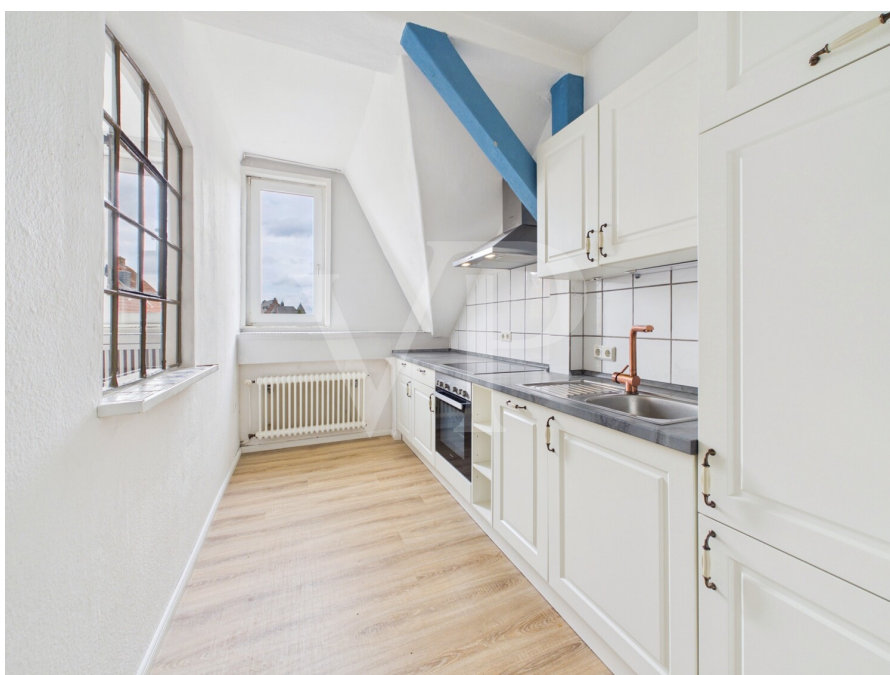
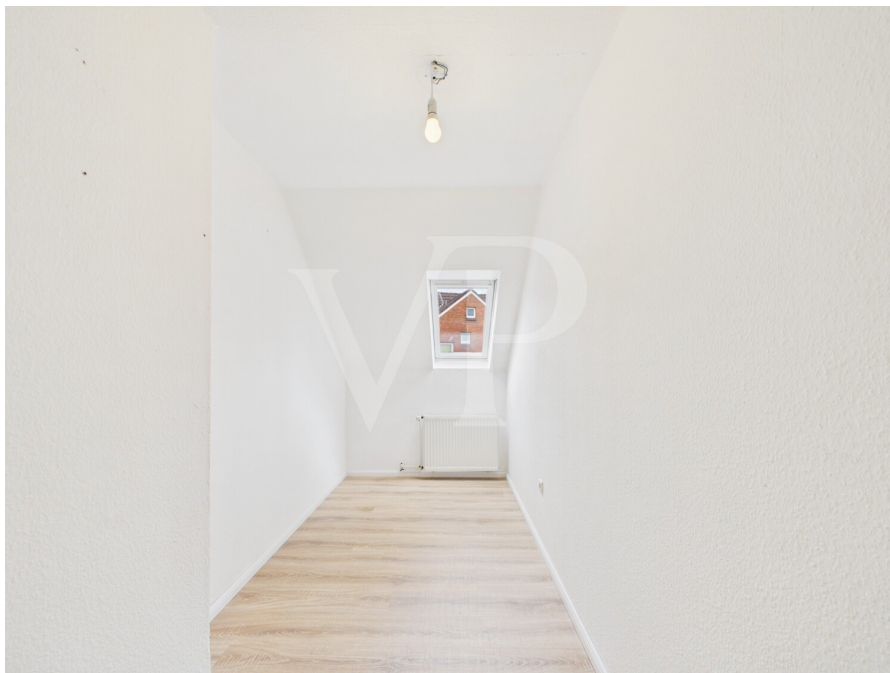
Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden

## La proprietà



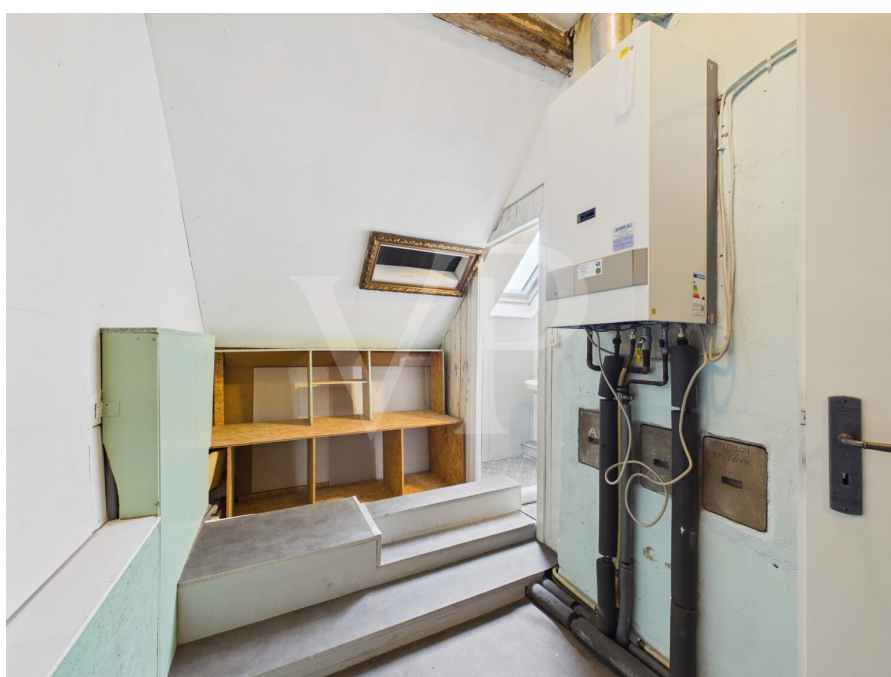
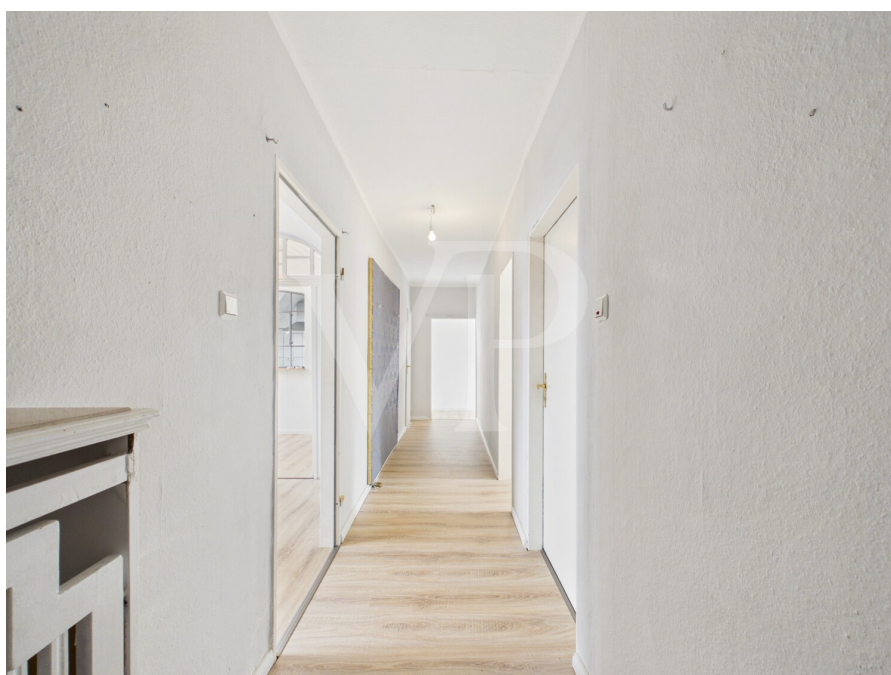
Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden

## La proprietà



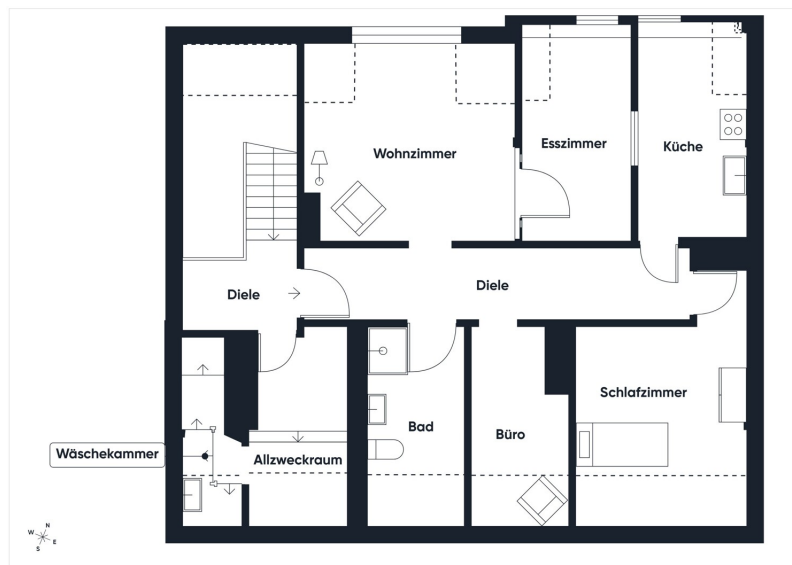
Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden

## La proprietà



Codice oggetto: 26335046 - 26721 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: 26335046 - 26721 Emden**

## Una prima impressione

Diese schöne Altbauwohnung im Dachgeschoss (3. Stock) eines gepflegten 4-Parteien-Hauses besticht durch ihren durchdachten Grundriss und liebevoll renovierte Details. Seit 2019 wurde die Wohnung kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, eine gepflegte Landhausküche sowie ein modernes Duschbad.

Besonders praktisch ist der eigene, abgeschlossene Nebenraum auf derselben Etage, der als Abstellraum und Wäschekammer dient und zudem die Etagenheizung beherbergt.

Der moderne Laminatboden aus 2019 zieht sich durch die Wohnräume, während liebevolle Altbau-Elemente wie ein Rundbogen mit alter Holztür und ein historisches Scheunenfenster als Durchreiche zur Küche den besonderen Charme unterstreichen.

Die historische Klinkerfassade mit dekorativen Ziegeldetails und markantem Giebel verleiht dem Gebäude einen besonderen, zeitlosen Charakter aus vergangener Bauzeit.

Zur Wohnung gehört zudem ein offener Kellerraum, ideal für Fahrräder und Mülltonnen.

Auch der Garten hinter dem Haus steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung wird vor Einzug frisch gestrichen übergeben.

Strom und Gas sind vom Mieter eigenständig beim jeweiligen Versorger anzumelden.

**Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden**

## **Dettagli dei servizi**

**Altbauwohnung**

**Dachgeschoss**

**4-Parteien-Haus**

**Gepflegter Allgemeinzustand**

**Seit 2019 durchgehend renoviert**

**Gepflegte Landhausküche**

**Modernes Duschbad**

**Laminat**

**Linoleum**

**Etagenheizung**

**Zweifachverglasung**

**Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage**

**Kellerraum**

**Gartenanteil**

**Codice oggetto: 26335046 - 26721 Emden**

## **Tutto sulla posizione**

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage in Delftnähe in Emden, einer beliebten und gut angebundenen Wohngegend. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der maritime Charakter der Hafenstadt Emden verleiht der Lage ein besonderes Wohngefühl.

Des Weiteren ermöglicht Ihnen die Lage einen kurzen Fußweg zum Hauptbahnhof oder auch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A31. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet sie ausreichend Ruhe und ist sowohl für Berufspendler als auch für Paare und Singles ideal.

Zudem bietet die Stadt eine direkte Fährverbindung zur Nordseeinsel Borkum.

Die gute Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

**Codice oggetto: 26335046 - 26721 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: 26335046 - 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](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)**