

Emden

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie und gemütlichem Garten

Codice oggetto: 26335060



PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 584 m²

Codice oggetto: 26335060 - 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: 26335060 - 26723 Emden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335060
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

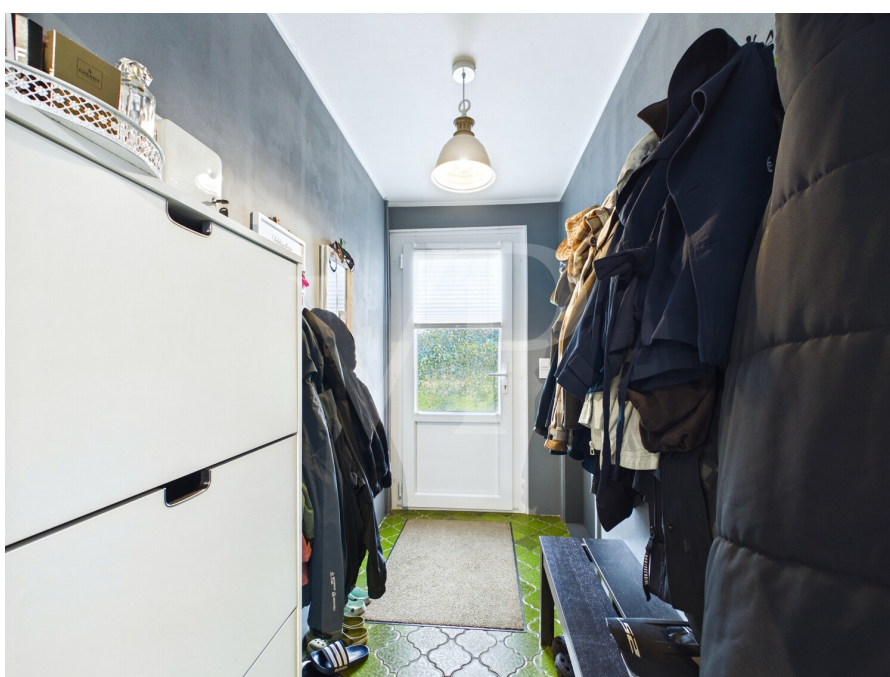
Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.06.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

La proprietà



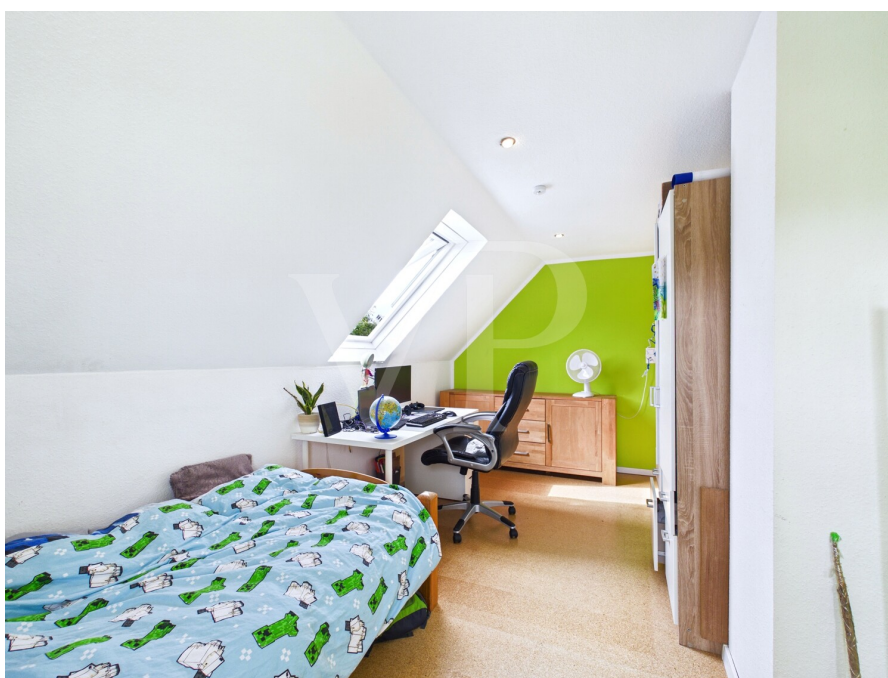
Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 584 m² und bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 120 m² ausgesprochen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und wurde zuletzt im Jahr 2018 zum Teil modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem dreifach verglaste Fenster, die Böden sowie die Eingangstür erneuert.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Badezimmer, welche sich harmonisch auf zwei Etagen verteilen. Für nachhaltige Energieeffizienz sorgt eine installierte Solarthermieanlage. Diese übernimmt die Warmwasserbereitung und unterstützt aktiv das Heizungssystem, was Ihre Nebenkosten spürbar senkt.

Schon beim Betreten der Diele im Erdgeschoss fällt das freundlich-helle Ambiente auf. Diele und Treppenhause sind mit einer modernen Holzterasse und weißen Wandverkleidungen gestaltet, was dem Eingangsbereich ein ausgesprochen einladendes Erscheinungsbild verleiht.

Neben der Diele befindet sich hier ein erstes Schlafzimmer, das durch sein großes Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Dadurch ergibt sich ebenerdige Wohnen und die Immobilie ist für Sie langfristig nutzbar.

Die Küche ist großzügig gehalten und bietet eine Einbauküche mit weißen und holzfarbenen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen sowie einer gemütlichen Essecke. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein tageslichthelles komplett ausgestattetes Badezimmer.

Über die ansprechend gestaltete Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Von hier aus verteilen sich drei weitere, flexibel nutzbare Schlafzimmer, sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne.

Der gepflegte Außenbereich der Immobilie bietet Ihnen eine wunderbare Kombination aus Entspannung im Freien und praktischer Funktionalität. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die überdachte Terrasse, die Ihnen auch an unbeständigen Tagen einen geschützten Rückzugsort an der frischen Luft bietet. Von hier aus blicken Sie auf die Rasenfläche, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre eigenen Ideen bereithält. Ein echtes Highlight für gemütliche Abende ist die rustikale Gartenlaube aus Holz, mit einem Bereich für eine eigene Grillstation.

Zusammenfassend erwartet Sie hier eine solide, im Jahr 2018 liebevoll aufgewertete

Immobilie, die durch ihren durchdachten Grundriss und das großzügige Platzangebot überzeugt. Ob als gemütliches Nest für die Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen flexibel an.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit in Larrelt nicht entgehen, wir freuen uns auf Ihre Anfrage und führen Sie gerne persönlich durch Ihr potenzielles neues Zuhause!

Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

Dettagli dei servizi

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Einbauküche

Laminat, Kork, Fliesen

Badezimmer mit Duschwanne (EG)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne (OG)

Ebenerdiges Wohnen möglich

Vier Schlafzimmer

Ein Wohnzimmer

Ein Büro

3-Fach verglaste Fenster

Gartenlaube mit Grillstation

Garage mit Nebenraum

Gemütliche Terrasse

Pkw-Frestellplatz

Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung (effiziente Senkung der Energiekosten)

Codice oggetto: 26335060 - 26723 Emden

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Emder Stadtteil Larrelt. Die Stadt Emden befindet sich im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands. Die Stadtgeschichte ist eng mit dem Seehafen verknüpft, zumal Emden an der Emseinmündung liegt.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Emder Innenstadt überzeugt mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés.

In Ihrer Freizeit können Sie die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird.

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emder Innenstadt finden Sie beispielsweise die Kunsthalle Emden, das Ostfriesische Landesmuseum oder das sogenannte „Dat Otto Huus“, welches nach dem gleichnamigen Komiker Otto Waalkes benannt wurde.

Verschiedene Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus garantieren Ihnen Ihre medizinische Versorgung.

Weitere Krankenhäuser erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 in Aurich oder über die A31 in Leer. Hier sind Sie also optimal versorgt. Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

Codice oggetto: 26335060 - 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: 26335060 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com