

Emden

Charmante Dachgeschosswohnung im Behördenviertel – Zentrale Lage nahe dem Delft

Codice oggetto: 26335078



PREZZO D'ACQUISTO: 119.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26335078 - 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: 26335078 - 26721 Emden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335078
Superficie netta	ca. 63 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1913

Prezzo d'acquisto	119.900 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 8 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26335078 - 26721 Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	126.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1913

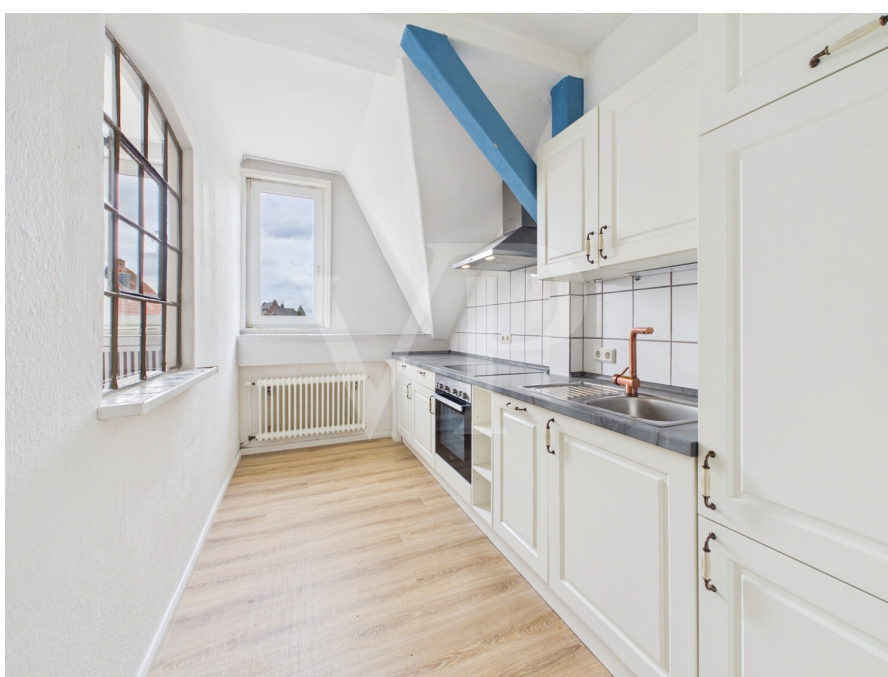
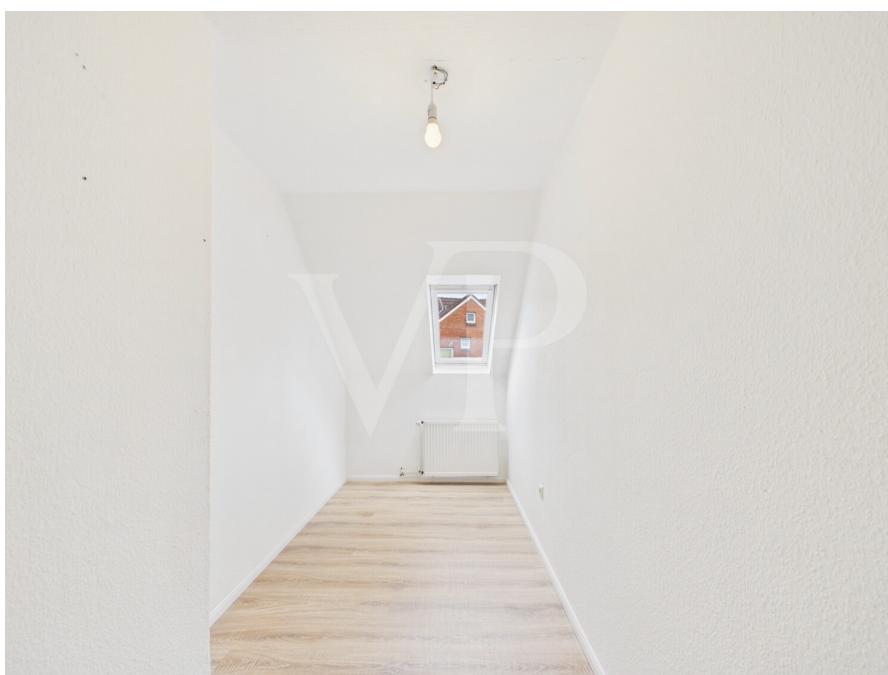
Codice oggetto: 26335078 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335078 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335078 - 26721 Emden

La proprietà



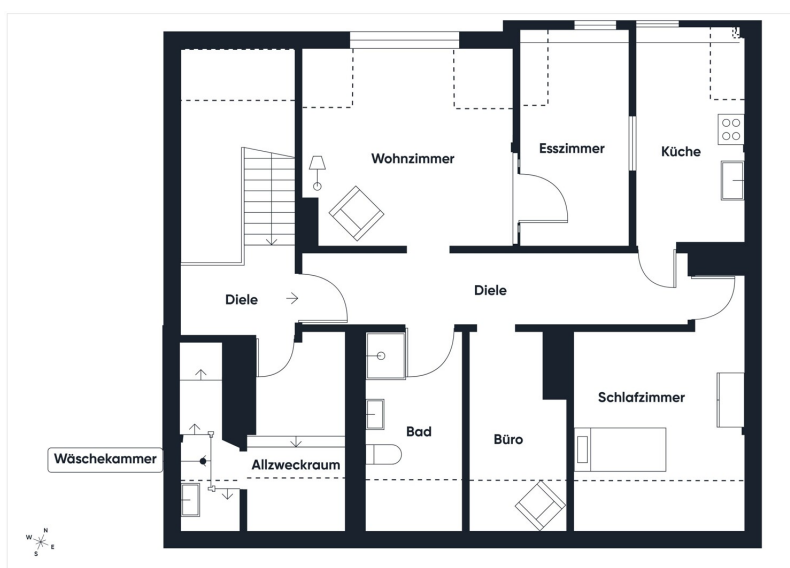
Codice oggetto: 26335078 - 26721 Emden

La proprietà



Codice oggetto: 26335078 - 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: 26335078 - 26721 Emden

Una prima impressione

Diese charmante Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1913 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 63 m² Wohnfläche verteilen sich 3,5 Zimmer, die durch ihre individuelle Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteien-Haus und wurde seit 2019 fortlaufend renoviert und modernisiert.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine angenehm helle und einladende Atmosphäre. Die großzügige Diele bildet das verbindende Element der einzelnen Wohnbereiche und unterstreicht mit ihren klassischen Türen und den charakteristischen Wandstrukturen den liebevoll erhaltenen Altbaucharme.

Mit zwei Schlafzimmern, einem zusätzlichen Büro sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich bietet die Wohnung eine bemerkenswerte Flexibilität. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Räume lassen sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Eine große Gaube mit Fenster sorgt hier nicht nur für besonders viel Tageslicht, sondern eröffnet zugleich einen schönen Blick über die Dächer der Nachbarschaft. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Esszimmer. Auch hier schaffen die Gaubenfenster eine helle und freundliche Atmosphäre. Der charakteristische Durchgang mit Oberlicht verbindet beide Räume auf besondere Weise und verleiht dem Grundriss zusätzlichen Charme.

Ein weiteres Highlight ist die liebevoll gestaltete Landhausküche. Die helle Einrichtung wird durch sichtbare Holzbalken in einem klassischen Blauton ergänzt und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung – beste Voraussetzungen für gesellige Kochabende und gemütliche Stunden.

Das moderne Duschbad wurde 2019 vollständig neu gestaltet und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß. Neben einem Fenster verfügt es über eine bodengleiche Dusche, moderne Sanitärobjekte und eine individuell gestaltete Wandfläche, die dem Raum eine besondere Note verleiht.

Auch technisch bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort. Laminatböden ziehen sich durch sämtliche Wohnräume und verleihen ihnen ein einheitliches Erscheinungsbild. Die zentrale Gasheizung sorgt für angenehme Temperaturen, während zweifachverglaste Fenster zur Wärme- und Schalldämmung beitragen.

Praktischen Mehrwert bietet der unmittelbar von der Wohnung erreichbare Hauswirtschaftsraum. Hier befinden sich die Heiztherme sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und ausreichend Platz für die Waschmaschine. Ein separater Kellerraum schafft weiteren Stauraum.

Aktuell steht die Wohnung leer und ist somit kurzfristig verfügbar. Dadurch eröffnet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Möglichkeit: Sie können die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen selbst beziehen oder sie als Anlageobjekt zur Vermietung erwerben.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung. Hier steht Ihnen ein zusätzlicher Bereich im Grünen zur Verfügung, der sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden eignet.

Eine Wohnung mit Charakter, Geschichte und modernem Anspruch: Wer das Besondere sucht und den Charme einer historischen Immobilie zu schätzen weiß, findet hier ein Zuhause mit individuellem Grundriss, liebevoll modernisierten Bereichen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26335078 - 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: 26335078 - 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: 26335078 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26335078 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com