

Emden / Petkum

# Handwerkertraum: Doppelhaushälfte mit großem Potenzial!

Número da propriedade: 25335034



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

PREÇO DE COMPRA: 99.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Numa vista geral

Número da propriedade	25335034
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	99.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	182.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



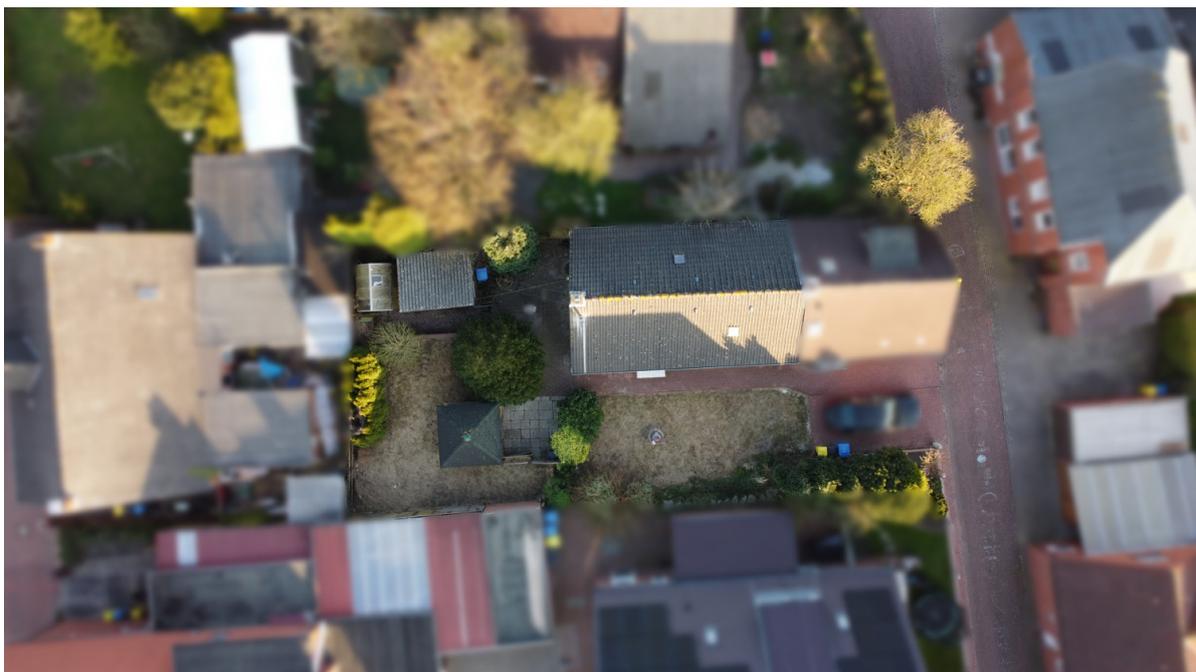
Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Uma primeira impressão

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 65?m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve von rund 40?m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Über den Eingangsbereich gelangt man in einen längeren Flur, von dem aus alle Räume bequem zugänglich sind. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Daran anschließend liegt ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Am Ende des Flures, auf der linken Seite, befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite führt ein Zugang in den teilunterkellerten Bereich – praktisch für zusätzlichen Stauraum.

Ebenfalls auf der linken Seite des Flures liegt die Küche, die aktuell mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man in einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit separatem Außenzugang und Waschbecken. Eine Dachluke im HWR ermöglicht den Zugang zur Dachbodenfläche, die sich als weitere Nutzfläche oder Ausbaureserve eignet. Am Ende dieses Bereichs befindet sich ein separates Duschbad mit WC.

Das Dachgeschoss steht derzeit als Abstellfläche zur Verfügung, bietet jedoch weiteres Entwicklungspotenzial. Im Außenbereich finden sich ein PKW-Stellplatz, eine Gartenhütte sowie eine massive Scheune aus Stein.

Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 333?m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der hintere Gartenbereich, der mit rund 200?m<sup>2</sup> als potenzieller Bauplatz genutzt werden kann.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand – bietet jedoch die ideale Grundlage für handwerklich versierte Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Therme 2006
- Gartenhütte
- Scheune (Stein/massiv)

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Petkum liegt im südöstlichen Bereich von Emden und bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit direkter Nähe zur Natur. Geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und der Nähe zur Ems, verbindet Petkum dörflichen Charme mit der guten Anbindung an die Stadt Emden. Ein besonderes Highlight ist die Petkumer Fähre, die eine direkte Verbindung über die Ems nach Ditzum und in das Rheiderland ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die B210 erreicht man in wenigen Minuten das Stadtzentrum von Emden sowie die Autobahn A31, die eine schnelle Verbindung in Richtung Leer und Ruhrgebiet bietet. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile.

Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Einkaufsmöglichkeiten, während größere Supermärkte, Schulen und Ärzte bequem in Emden erreichbar sind. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnatmosphäre suchen, aber dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 182.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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