

Emden

# Immobilie mit Geschichte: erbaut auf einem Bunker

Número da propriedade: 25335141



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

PREÇO DE COMPRA: 104.900 EUR • ÁREA: ca. 95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

- 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: 25335141 - 26725 Emden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25335141
Área	ca. 95 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1950
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	104.900 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1980
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	317.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950



Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel





Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel



Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel





Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel





Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel



Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## O imóvel





Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## Uma primeira impressão

Die angebotene Immobilie umfasst ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das im Rahmen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Mitte geteilt wurde. Es handelt sich um die Obergeschoss-Hälfte eines Zweifamilienhauses.

Das ursprüngliche Gebäude stammt ca. aus dem Jahr 1950, der Anbau aus dem Jahr 1980. Der Obergeschossbereich wurde auf einem massiven Bunker errichtet, dessen Ursprung auf etwa 1900 zurückgeht.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses. Von hier führt eine Treppe – ausgestattet mit einem Treppenlift – hinauf in das Obergeschoss. Dort angekommen, befinden Sie sich in der zentralen Diele. Auf der rechten Seite liegt das erste Schlafzimmer.

Geradeaus erreichen Sie die Wohnküche, die den Hauptbereich der Einheit bildet. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Schlaf- und Ankleidezimmer. Links von der Wohnküche befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und Zugang zu einem Balkon bietet. Angrenzend befinden sich das Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Erdgeschoss stehen zusätzliche Funktionsräume zur Verfügung. Vom Flur aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, in ein Duschbad, in den Heizungsraum sowie in den Anbau, der weiteren Stauraum bietet. Neben der Eingangstür befindet sich zudem der Zugang zum Kellerbunker. Hier steht Ihnen die Hälfte des Bunkers als Lagerfläche zur Verfügung.

Vor dem Haus besteht über die gegenüberliegende Straßenseite ein indirekter Zugang zum angrenzenden Kanal. Am hinteren Ende des Grundstücks verlaufen zudem Bahnschienen, was bei der Nutzung des Außenbereichs zu berücksichtigen ist..



Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## Detalhes do equipamento

Großer Garten  
Indirekter Kanalzugang  
Balkon  
Bunkerbau  
Heizung 2010  
Klärgrube  
Treppenlift

Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Emdener Ortsteil Widdelswehr/Jarßum, einer beliebten Gegend, die für ihre ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, weiten Grünflächen und einer entspannten Nachbarschaftsstruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel: Der Ortsteil ist an das Emdener Stadtbusnetz angeschlossen, sodass regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu weiteren Stadtteilen bestehen. Auch mit dem Auto erreicht man das Zentrum von Emden sowie wichtige Verkehrsachsen in wenigen Minuten, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell zu erreichen. Gleichzeitig bietet die Lage viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge entlang der Deichlandschaft, Fahrradtouren entlang der Ems oder entspannte Stunden im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit funktionaler Anbindung und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Stadt.

Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 317.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



Número da propriedade: 25335141 - 26725 Emden

## 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)