

Emden - Wolthusen – Emden

# A+++ Lage, Ausstattung, Energieeffizienz - Mehr geht nicht!

Número da propriedade: 26335003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREÇO DE COMPRA: 339.900 EUR • ÁREA: ca. 93,51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 206 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

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

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Numa vista geral

Número da propriedade	26335003	Preço de compra	339.900 EUR
Área	ca. 93,51 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 18 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1994	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

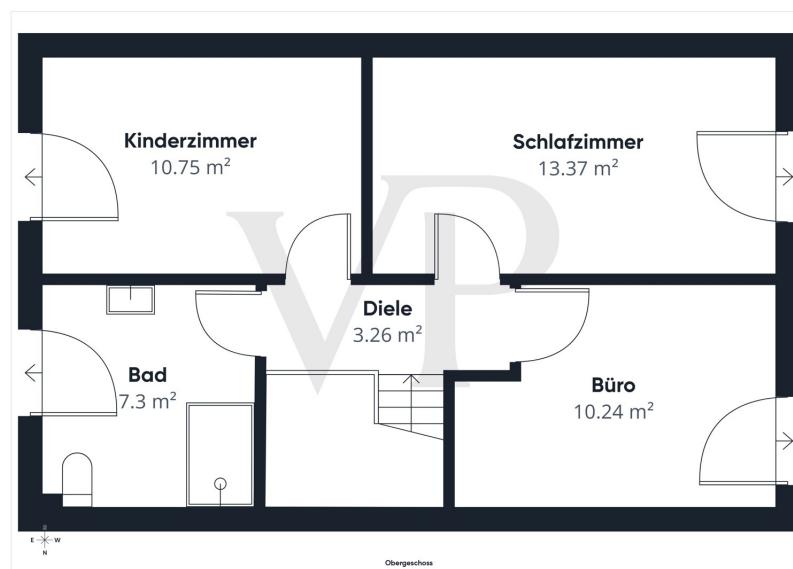
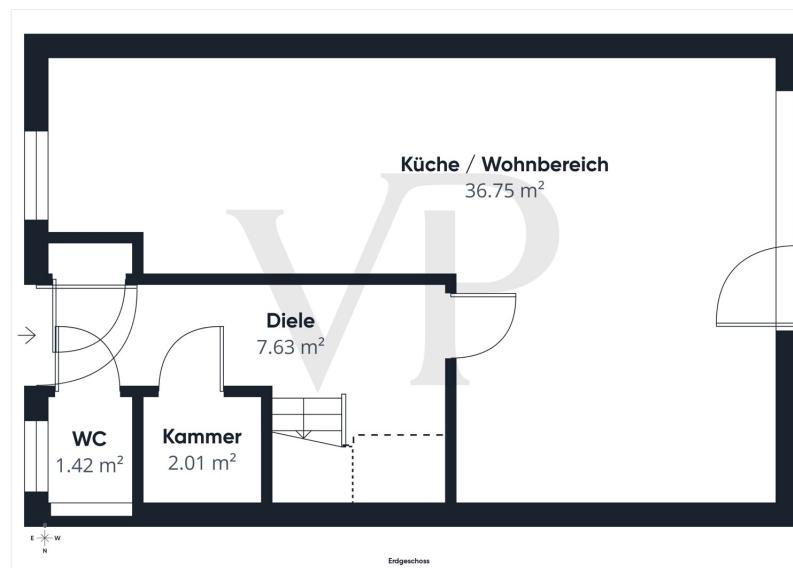
Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	30.01.2036	Procura final de energia	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Emden befindet sich diese außergewöhnlich hochwertige Immobilie, die durch ihre direkte Nähe zum Kanal am Ende des Grundstücks eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und besonderem Wohnwert bietet.

Das im Jahr 1994 errichtete Haus wurde in den Jahren 2025 und 2026 umfassend kernsaniert und modernisiert und präsentiert sich heute auf einem technischen, energetischen und optischen Niveau, das mit einem KfW-40-Standard vergleichbar ist. Hier erwartet den Käufer ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gerecht wird und in das ohne weiteren Aufwand sofort eingezogen werden kann.

Auf einer Wohnfläche von ca. 93,51 Quadratmetern verteilen sich vier gut durchdachte Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sowohl Paaren als auch Familien ideale Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch ein modernes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit direktem Zugang zur neu gepflasterten Terrasse und dem liebevoll neu angelegten Garten. Der Blick in Richtung des am Grundstücksende verlaufenden Kanals unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie und schafft eine Atmosphäre, die Erholung und Wohnqualität perfekt miteinander verbindet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen zusätzlichen, von der Terrasse aus begehbarer Außenabstellraum.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die durch ein hochwertig ausgestattetes Duschbad ergänzt werden. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon, der im Jahr 2026 mit eleganten Holzdielen ausgestattet wurde und zusätzlichen Freiraum bietet. Der vollständig isolierte Spitzboden schafft weitere Nutz- und Abstellfläche und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung auf hochwertige Materialien, moderne Technik und eine nachhaltige Energieversorgung gelegt. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage samt Speicher, eine neu installierte Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sowie eine umfassende Fassaden- und Dachdämmung sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Betriebskosten. Dreifach verglaste Kunststofffenster, erneuerte Elektrik mit hochwertigen Schaltern und Steckdosen, massives Echtholzparkett, stilvolle weiße Innentüren sowie

eine einbruchhemmende Hauseingangstür unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch, der sich konsequent durch das gesamte Haus zieht. Die im Jahr 2026 eingebaute Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und macht das Angebot vollständig.

Auch der Außenbereich wurde mit großer Sorgfalt modernisiert. Zwei gepflasterte Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus, die Auffahrt, die Terrasse, der Garten sowie die Terrassen- und Eingangsüberdachung wurden in den Jahren 2025 und 2026 vollständig neu gestaltet und modernisiert. Eine Wallbox für Elektromobilität ergänzt das nachhaltige Gesamtkonzept.

Diese Immobilie vereint eine erstklassige Lage in Emden mit hochwertiger Bauausführung, modernster Technik und einem durchdachten, zeitlosen Wohnkonzept. Ein Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und einen sofortigen Einzug legen – einziehen, ankommen und sich wohlfühlen.

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Detalhes do equipamento

- 2025 Kernsanierter
- 2025 Wärmepumpe
- 2025 Fassadendämmung
- 2025 Elektrik
- 2025 Steckdosen und Schalter (Gira)
- 2025 Fenster – Kunststoff – 3-fach mit dunklem Steg
- 2025 Außenrollläden (OG)
- 2025 Echtholzparkett massiv
- 2025 Fußleisten
- 2025 neue Fußbodenheizung (EG & OG)
- 2025 Duschbad
- 2025 PV-Anlage (7,2 KW) mit Speicher (5 KW)
- 2025 Wallbox
- 2025 Gäste-WC
- 2025 hochwertige Türen (weiß)
- 2025 Hauseingangstür (mit Einbruchschutz)
- 2025 Tapeziert und weiß gestrichen
- 2025 Dach vollständig isoliert
- 2026 Einbauküche
- 2026 Überdachung Eingangsbereich modernisiert
- 2026 Auffahrt (Zwei PKW) gepflastert
- 2026 Terrasse neu gepflastert
- 2026 Garten neu angelegt
- 2026 Terrassenüberdachung modernisiert
- 2026 Balkon mit Holzdielen ausgestattet
- Energieeffizienz – Vergleichbar KfW 40 Standard

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Tudo sobre a localização

Emden besticht als eine stabile und lebenswerte Kleinstadt mit rund 49.200 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die günstige Lage am Seehafen sowie die gute Anbindung an regionale Verkehrswege schaffen eine attraktive Basis für ein harmonisches und sicheres Wohnumfeld. Diese Stadt verbindet maritimes Flair mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre, die Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance bietet.

Der zentrale Stadtbereich von Emden offenbart eine einladende Mischung aus Tradition und modernem Lebensstil, die besonders Familien anspricht. Hier finden Sie ein Umfeld, das durch seine überschaubare Größe Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft besticht. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die ruhige Nachbarschaft schaffen ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder und ein entspanntes Familienleben.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und das Familienleben erleichtern. Für die Bildung Ihrer Kinder stehen Kindergärten wie der „Kiga Am Burgplatz“ nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt zur Verfügung, während Grundschulen und weiterführende Schulen in einem Radius von bis zu 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Volkshochschule und das Emder Schulungszentrum bieten zudem vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in nur wenigen Gehminuten gesichert – die „Löwen-Apotheke“ erreichen Sie beispielsweise in drei Minuten zu Fuß. Für aktive Erholung sorgen nahegelegene Parks und Spielplätze, wie der Spielplatz Am Brauersgraben, der in nur vier Minuten erreichbar ist, sowie Sport- und Freizeitangebote wie die „Fitness World“. Kulinarisch verwöhnt Sie eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen, darunter das charmante „Rialto Cafe & Co“ nur eine Minute zu Fuß entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Rathaus“ in zwei Minuten Gehweite oder den Hauptbahnhof Emden in zehn Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Emden bietet Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, das durch seine Nähe zu Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – Emden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26335003 - 26725 Emden - Wolthusen – 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

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

---

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