

**Emden**

# Historische Details, moderne Ausstattung – Dachgeschosswohnung im Behördenviertel nahe dem Delft

*Número da propriedade: 26335046*



**PREÇO DO ALUGUEL: 580 EUR • ÁREA: ca. 63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 26335046 - 26721 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: 26335046 - 26721 Emden**

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>26335046</b>	Preço do aluguel	<b>580 EUR</b>
Área	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>	Custos adicionais	<b>130 EUR</b>
Quartos	<b>3.5</b>	Modernização / Reciclagem	<b>2019</b>
Quartos	<b>2</b>	Área útil	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Casas de banho	<b>1</b>	Móveis	<b>Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida</b>
Ano de construção	<b>1913</b>		

Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	126.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.06.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1913

Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden

## O imóvel



Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden

## O imóvel



Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden

## O imóvel



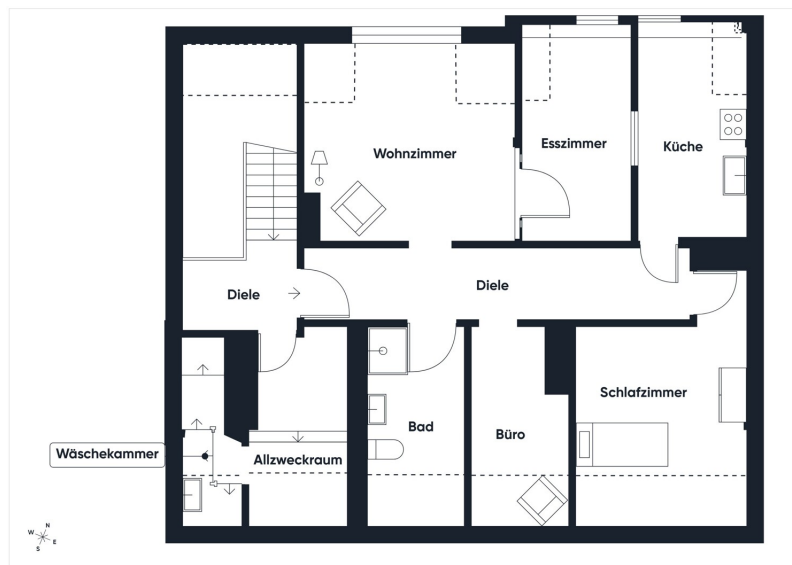
Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden

## O imóvel



Número da propriedade: 26335046 - 26721 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: 26335046 - 26721 Emden**

## Uma primeira impressão

Diese schöne Altbauwohnung im Dachgeschoss (3. Stock) eines gepflegten 4-Parteien-Hauses besticht durch ihren durchdachten Grundriss und liebevoll renovierte Details. Seit 2019 wurde die Wohnung kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, eine gepflegte Landhausküche sowie ein modernes Duschbad.

Besonders praktisch ist der eigene, abgeschlossene Nebenraum auf derselben Etage, der als Abstellraum und Wäschekammer dient und zudem die Etagenheizung beherbergt.

Der moderne Laminatboden aus 2019 zieht sich durch die Wohnräume, während liebevolle Altbau-Elemente wie ein Rundbogen mit alter Holztür und ein historisches Scheunenfenster als Durchreiche zur Küche den besonderen Charme unterstreichen.

Die historische Klinkerfassade mit dekorativen Ziegeldetails und markantem Giebel verleiht dem Gebäude einen besonderen, zeitlosen Charakter aus vergangener Bauzeit.

Zur Wohnung gehört zudem ein offener Kellerraum, ideal für Fahrräder und Mülltonnen.

Auch der Garten hinter dem Haus steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung wird vor Einzug frisch gestrichen übergeben.

Strom und Gas sind vom Mieter eigenständig beim jeweiligen Versorger anzumelden.

**Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26335046 - 26721 Emden**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26335046 - 26721 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)**