Emden

Stadtidylle mit Garten – Einfamilienhaus im Stadtzentrum von Emden

Objektnummer: 25335036



KAUFPREIS: 354.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 339 m²

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	25335036
Wohnfläche	ca. 109 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	354.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

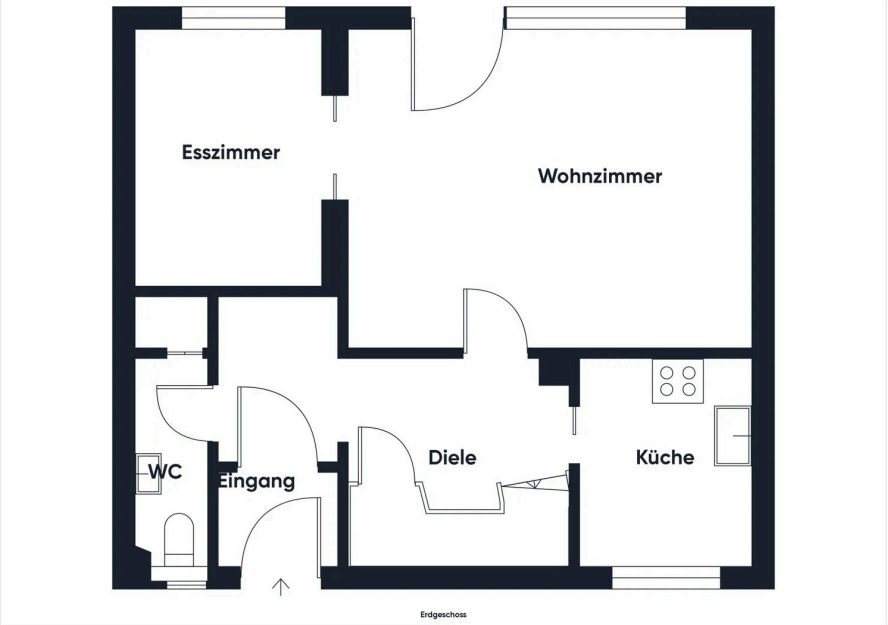
Auf einen Blick: Energiedaten

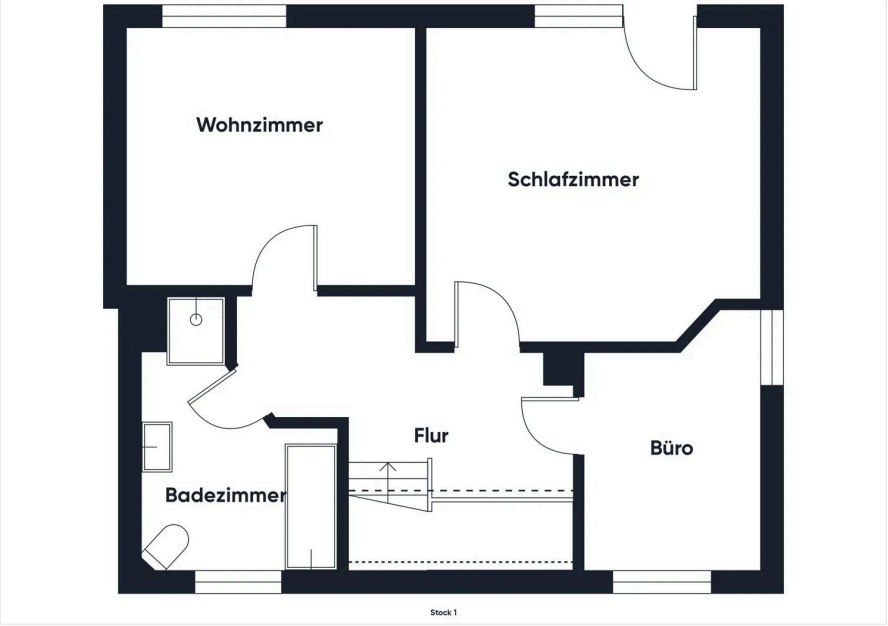
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Im Herzen der Seehafenstadt Emden präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich in besonders zentraler Lage befindet. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom malerischen Delft, dem beliebten Hafenbecken der Innenstadt, sowie von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und allen Dingen des täglichen Bedarfs – ideal für Menschen, die das urbane Leben schätzen und kurze Wege bevorzugen.

Die Immobilie steht auf einem ca. 339 m² großen Eigentumsgrundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 109 m². Das Haus wurde im Jahr 1957 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg umfassend modernisiert – zuletzt im Jahr 2016. Insgesamt verfügt das Haus über vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und ein Büro sowie ein Badezimmer. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Wärme, wobei die Heiztherme 2007 erneuert wurde. In demselben Jahr erfolgte auch eine umfassende Dachsanierung sowie der Einbau moderner Fenster mit Außenjalousien. Elektrik und Bad wurden ebenfalls 2007 überarbeitet.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Dachboden, der mit zwei Velux-Fenstern, integrierter Heizung, praktischen Einbauschränken sowie einer eingebauten Abstellfläche zusätzlichen Wohnkomfort und wertvollen Stauraum bietet – ideal als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Hobbybereich.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der helle Eingangsbereich führt in ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, die für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund 27 m² große Terrasse, die 2017 mit einer Echtglasüberdachung versehen wurde – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien, bei jedem Wetter. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet durch die Einbauschränke einen nützlichen Stauraum.

Die Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Badezimmer ist schlicht und hell gestaltet und vermittelt durch seine klare Aufteilung und freundliche Atmosphäre ein angenehmes Raumgefühl.

Ein weiteres Plus bietet der Keller des Hauses, dessen Fenster 2016 erneuert wurden. Er stellt zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung und eignet sich hervorragend als Lager- oder Hobbyraum. Ergänzt wird die Ausstattung durch Jalousien, die nicht nur für Privatsphäre sorgen, sondern auch helfen, das Raumklima angenehm zu regulieren.

Der gepflegte Garten mit viel Grün lädt zum Verweilen ein und ist ein weiteres Highlight

der Immobilie. Ein praktischer Schuppen bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Utensilien – ideal für alle, die auch im Außenbereich gut organisiert sein möchten.

Insgesamt befindet sich die Immobilie dank regelmäßiger Instandhaltung und gezielter Modernisierungen in einem sehr gepflegten Zustand. Die Kombination aus klassischer Bauweise, praktischen Ausstattungsdetails und dem zentralen Standort macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause – sei es für Familien oder Paare, die Wert auf Lage und wohnliche Atmosphäre legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem charmanten Zuhause überzeugen – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie im Zentrum von Emden persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

→ Echtglas-Terrassenüberdachung 2017
→ Jalousien
→ Massivbauweise 1954
→ Eigentumsgrundstück
→ Modernisiert 2007
→ Neue Heizungstherme 2007
→ Neues Dach 2007
→ Neue Fenster 2007 mit Außenjalousien
→ Neue Elektrik 2007
→ Badezimmer 2007 erneuert
→ Glasterrasse 2017 erneuert
→ Die Kellerfenster 2016 erneuert
→ Terrasse mit einer Größe von 27 m² - Echtglasüberdachung
→ Stellplatz für drei PKW
→ Garten mit Geräteschuppen
→ Ausgebauter Dachboden mit Fenstern, Heizung und Einbauschränken.

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Emden, die westlichste Seehafenstadt Deutschlands, liegt malerisch an der Mündung der Ems in die Nordsee und besticht durch ihre maritime Atmosphäre. Die Stadt in Ostfriesland zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Verkehrsanbindung aus. Über die Autobahn A31 ist Emden schnell erreichbar, während der Hafen eine wichtige Drehscheibe für den Güterverkehr darstellt. Zudem bietet die Stadt eine direkte Fährverbindung zur Nordseeinsel Borkum.
Emden vereint Tradition und Moderne: Die historische Altstadt mit ihren Grachten, kleinen Brücken und charmanten Altbauten spiegelt die lange Seefahrtsgeschichte wider, während moderne Industrie- und Gewerbegebiete, darunter der Volkswagen-Standort Emden, wirtschaftliche Stabilität und Wachstum bieten. Die hohe Lebensqualität wird durch eine Vielzahl an Freizeit- und Kultureinrichtungen ergänzt – von Museen wie der Kunsthalle Emden bis hin zu weitläufigen Grünanlagen und den typisch norddeutschen Deichlandschaften.
Als Bildungs- und Wissenschaftsstandort mit der Hochschule Emden/Leer bietet die Stadt auch ein attraktives Umfeld für Studierende und Fachkräfte. Zudem machen die Nähe zur niederländischen Grenze sowie die Verbindung zur Nordsee Emden zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einem einzigartigen maritimen Flair.

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 278.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25335036 - 26721 Emden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com