Emden

Charmantes Emder Stadthaus in zentraler Lage – Ideal für Mehrgenerationen, Gewerbe oder Anleger

Objektnummer: 25335142-2



KAUFPREIS: 449.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 499 m²

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	25335142-2
Wohnfläche	ca. 320 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1900

Kaufpreis	449.990 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.01.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie

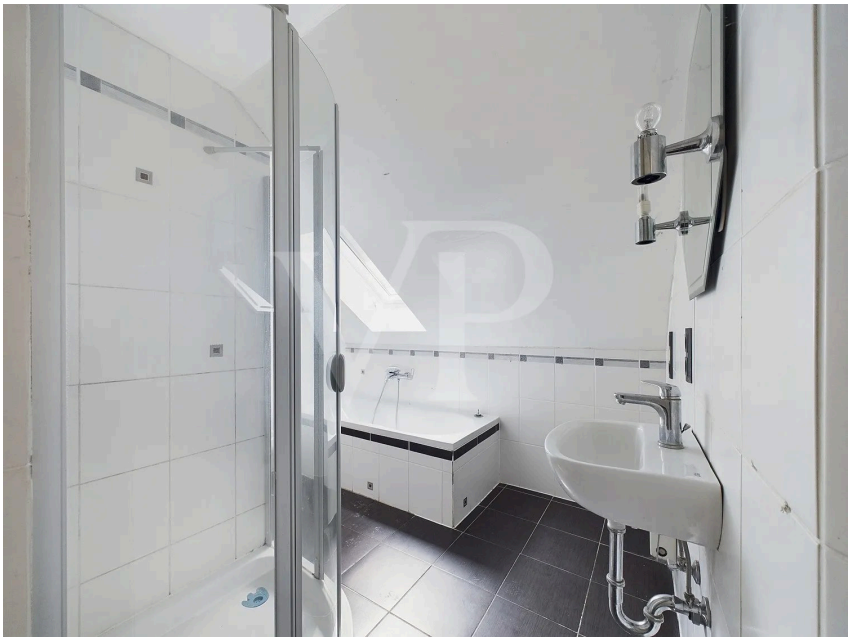




Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus in zentraler, jedoch ruhiger Lage nahe dem Emder Stadtkern bietet auf rund 320 m² Wohnfläche jede Menge Platz und Flexibilität. Das Anwesen besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die sich ideal für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten anbieten – sei es als Mehrgenerationenhaus, Anlageobjekt für Monteure oder Studenten, oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Aufteilung:

•Erdgeschoss: Die erste Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und umfasst mehrere Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Eine Loggia bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Verweilen ein.

•Obergeschoss und Dachgeschoss: Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Sie bietet ebenso vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit mehreren Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich und einem Balkon, der einen schönen Blick in den Garten bietet.

Ausstattung:

•Insgesamt stehen 14 Zimmer und 4 Badezimmer zur Verfügung, die ausreichend Raum für Familien oder auch gewerbliche Nutzung bieten.
•Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys.
•Eine Teilsanierung der Elektrik sowie eine neue Heizung wurden im Jahr 2023 durchgeführt, was das Haus auf einen modernen Stand bringt.
•Die Immobilie verfügt über jeweils zwei Gas- und Stromzähler, was die Abrechnung für verschiedene Nutzungseinheiten vereinfacht.
•Die neuwertigen Fenster sind teilweise mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

Außenbereich:

•Das Grundstück umfasst ca. 499 m² und bietet eine schöne Gartenfläche, die sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet. Eine Gartenhütte ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Gartengeräte.

Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit in einer begehrten Lage von Emden. Ob als zuhause für eine Großfamilie, als Anlageobjekt oder zur Kombination von Wohnen und Gewerbe – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen!

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

Neue Heizung
Neuwertige Fenster
Außenjalousien – teilweise elektrisch
Überwiegend neue Elektrik
Netzwerk-Hausverkabelung im Erdgeschoss
Vorbereitung für Videosprechanlage
TV-Anschlüsse in vielen Räumen
Gartenfläche mit Gartenhütte und Baumbestand
Loggia
Balkon
Komplett unterkellert
Sehr großzügige Wohnfläche
2 Wohneinheiten
Ruhige, aber sehr zentrale Lage

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Dieses vielfältig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage am Rand des Emder Stadtkerns.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker und auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine familienfreundliche Umgebung geschaffen wird. Auch das Emder Krankenhaus, sowie das Festspielhaus am Wall und die Friesentherme sind schnell erreichbar.
Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auch Ihr Wohlbefinden profitiert von dieser attraktiven Lage, da Sie sich nach wenigen Schritten inmitten der Emder Wallanlage befinden.
Hier können Sie in idyllischer Atmosphäre die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen.

Objektnummer: 25335142-2 - 26721 Emden

Sonstige Angaben

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: 25335142-2 - 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