Emden / Widdelswehr – Emden

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ferienhaus!

Objektnummer: 26335008



KAUFPREIS: 209.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124.57 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1247 m^2

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

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

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335008
Wohnfläche	ca. 124.57 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	209.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

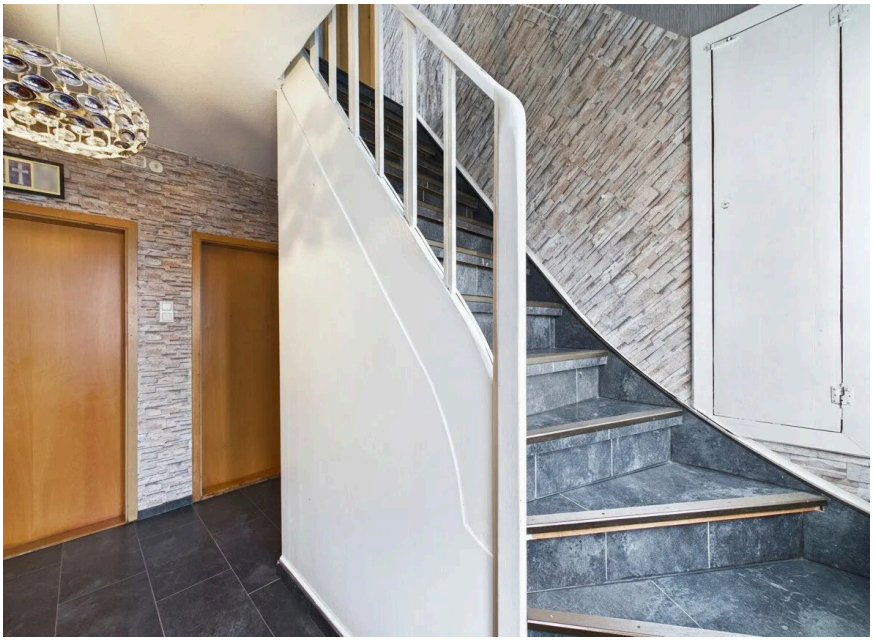
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	275.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie

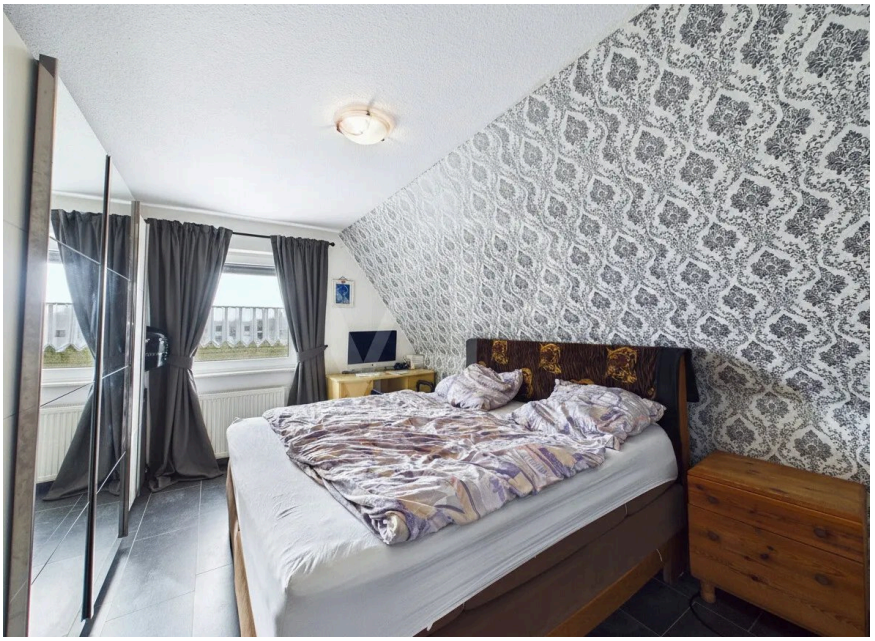




Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

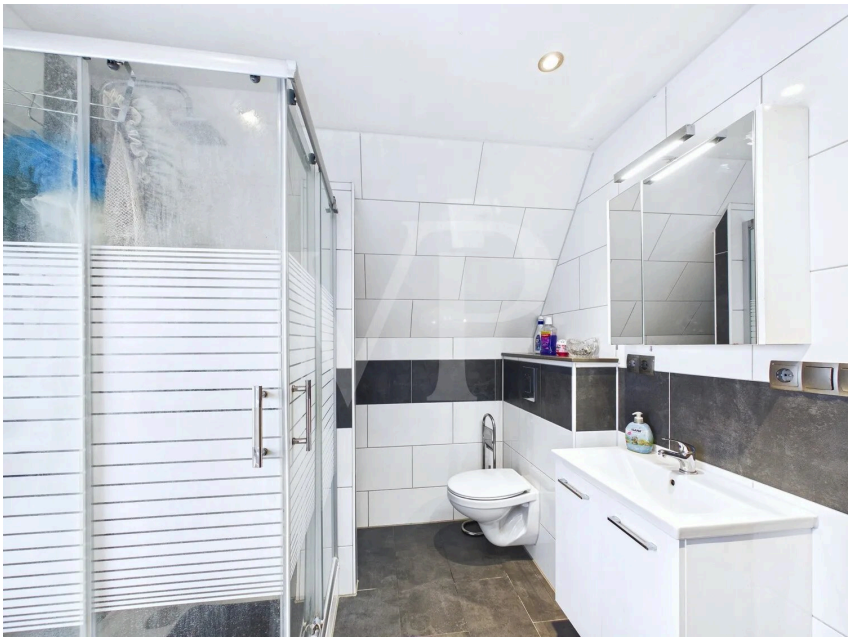
Die Immobilie





Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück und zusätzlichem Ferienhaus

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 befindet sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.247 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² bietet die Hauptimmobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Hausflur. Auf der linken Seite befindet sich ein erstes Schlafzimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Elternschlafzimmer im Erdgeschoss eignet. Geradeaus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Wohn- und Essbereich – ein heller und freundlicher Mittelpunkt des Hauses, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet.

Direkt neben dem Wohnzimmer liegt die Küche mit praktischem Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Hier lassen sich gemütliche Grillabende und entspannte Stunden im Grünen genießen. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Wannenbad im Erdgeschoss.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dort stehen Ihnen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad.
Zusätzliche Nutzfläche bietet der Spitzboden, der über eine Dachluke erreichbar ist; hier befindet sich auch die neue Gastherme. Die Immobilie ist zudem teilunterkellert. Der Keller schafft weitere praktische Abstell- und Nutzflächen.

Attraktives Zusatzgebäude mit Vermietungspotenzial

Ein besonderes Highlight ist das separate, ca. 40 m² große Massivholzhaus aus dem Jahr 1995. Dieses charmante Häuschen wird derzeit als Ferienhaus vermietet und bietet somit eine attraktive Einnahmequelle oder alternativ Platz für Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Ein idyllisch angelegter Teich unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks.

Außenbereich und Nebengebäude

Das weitläufige Grundstück bietet eine großzügige Gartenfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carport mit Platz für zwei Pkw sorgt für komfortables

Parken auf dem eigenen Grundstück. Ergänzt wird das Angebot durch einen Holzschuppen sowie einen weiteren Schuppen in Massivbauweise, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Werkstatt bieten.

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Ausstattung und Details

Schuppen (Stein/massiv)
Schuppen (Holz)
Carport für 2 PKW´s
Therme 2021
Großzügiges Gartenhaus
Gartenteich
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
Eigentumsgrundstück

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Emder Stadtteil Widdelswehr/Jarßum in Emden. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer naturnahen Atmosphäre. Weite Wiesen, Deichlandschaften und zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Trotz der angenehmen, grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Emder Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Der überregionale Bahnverkehr ist über den Emden Hauptbahnhof optimal angebunden und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Münster und ins Ruhrgebiet.
Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die Bundesautobahn 31 (A31). Diese ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Emden direkt mit dem Ruhrgebiet sowie mit den Niederlanden. Pendler und Berufstätige profitieren somit von einer schnellen und komfortablen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsregionen.
Insgesamt verbindet dieser Standort ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung – eine ideale Kombination aus Lebensqualität und Mobilität.

Objektnummer: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – 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: 26335008 - 26725 Emden / Widdelswehr – 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