Emden - Harsweg – Emden

Vermietete Doppelhaushälfte in Harsweg

Objektnummer: 26335026



KAUFPREIS: 119.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 808 m²

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

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

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335026
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	119.900 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	296.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

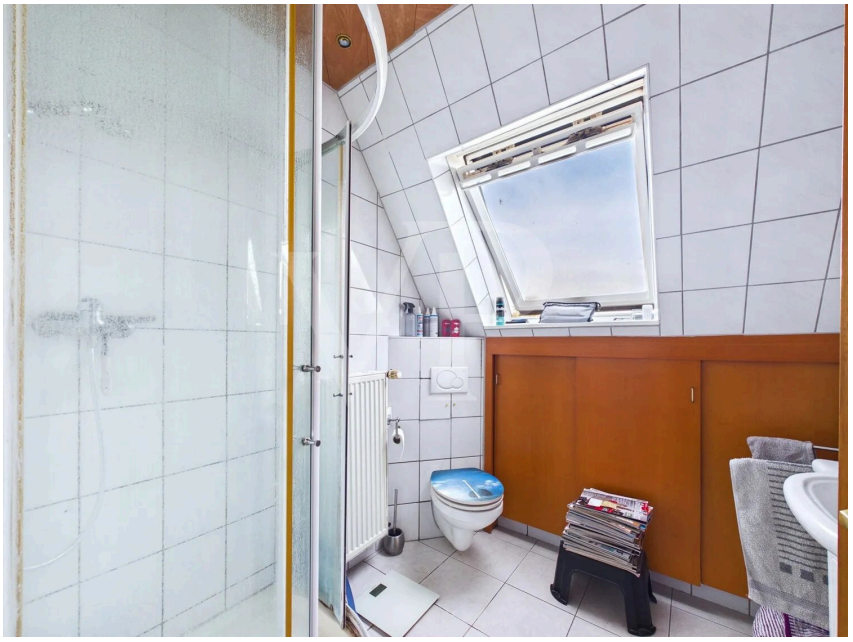
Die Immobilie





Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

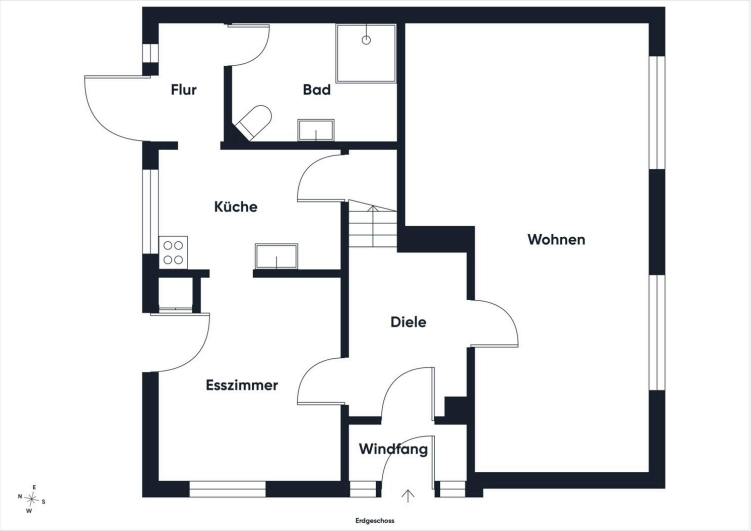
Die Immobilie

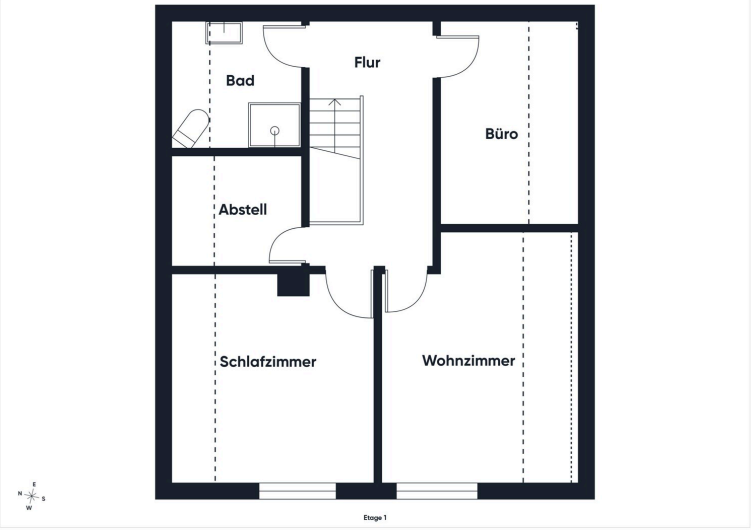




Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in eine langfristig vermietete Immobilie mit stabilem Fundament zu investieren. Das Objekt ist seit über zehn Jahren an denselben Mieter vermietet – ein klares Zeichen für ein eingespieltes und verlässliches Mietverhältnis. Ergänzend besteht ein Untermietverhältnis, wodurch die Immobilie effizient genutzt wird.

Das Haus wurde ca. 1937 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seinen klassischen Charakter sowie eine funktionale Raumaufteilung. Auf rund 100 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut nutzbare Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zentraler Flur. Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit ca. 808 m², das nicht nur Raum für Erholung im eigenen Garten bietet, sondern auch langfristige Perspektiven eröffnet. Eine Garage mit eigener Auffahrt sowie ein Keller ergänzen das Platzangebot sinnvoll und steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich.

Ein wichtiger Investitionspunkt wurde bereits berücksichtigt: Die Heizungstherme wurde im Jahr 2026 erneuert, wodurch ein wesentlicher Bestandteil der technischen Ausstattung auf aktuellem Stand ist.

Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 8.280,- € Jahresnettokaltmiete. Sowohl der Zustand der Immobilie als auch die bestehende Miethöhe wurden bei der Kaufpreisfindung entsprechend einkalkuliert – eine transparente und realistische Basis für Ihre Investitionsentscheidung.

Fazit: Eine klassische Bestandsimmobilie mit verlässlicher Vermietung, großem Grundstück und weiterem Entwicklungsspielraum – ideal für Anleger, die auf Substanz, Kontinuität und Potenzial setzen.

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – Emden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Emden, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und einen überwiegenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern auszeichnet. Die umliegenden Straßen sind überwiegend verkehrsarm, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Mieter.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Emder Stadtwald, der in wenigen Minuten erreichbar ist und als grüne Oase der Stadt gilt. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach eine kurze Auszeit im Grünen – der Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür und steigert die Wohnqualität spürbar.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Alltagsversorgung. Kindergärten sowie Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz sorgt dafür, dass sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Ziele innerhalb Emdens zügig erreicht werden können.

Als größte Stadt Ostfrieslands überzeugt Emden zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur mit namhaften Arbeitgebern aus Industrie, Hafenwirtschaft und Logistik. Dies sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und macht den Standort auch aus Kapitalanlegersicht interessant. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Nordsee und die typisch ostfriesische Landschaft, die einen hohen Freizeitwert und eine besondere Lebensqualität bietet.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und soliden Perspektiven – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger überzeugt.

Objektnummer: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – 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: 26335026 - 26721 Emden - Harsweg – 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