Emden

Altbauflair über den Dächern Emdens – Dachgeschosswohnung im Behördenviertel nahe dem Delft

Objektnummer: 263350461



MIETPREIS: 580 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	263350461
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1913

Mietpreis	580 EUR
Nebenkosten	130 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.06.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

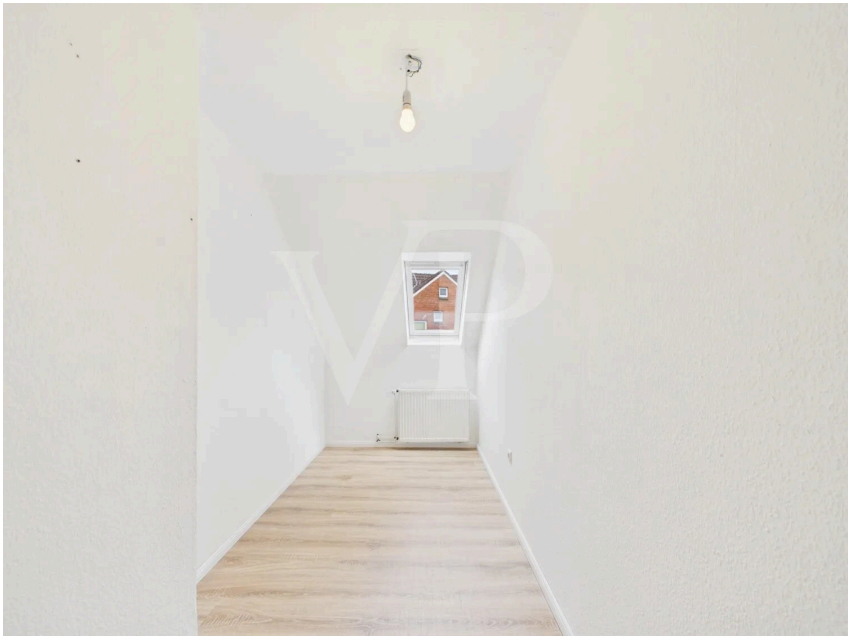
Die Immobilie





Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

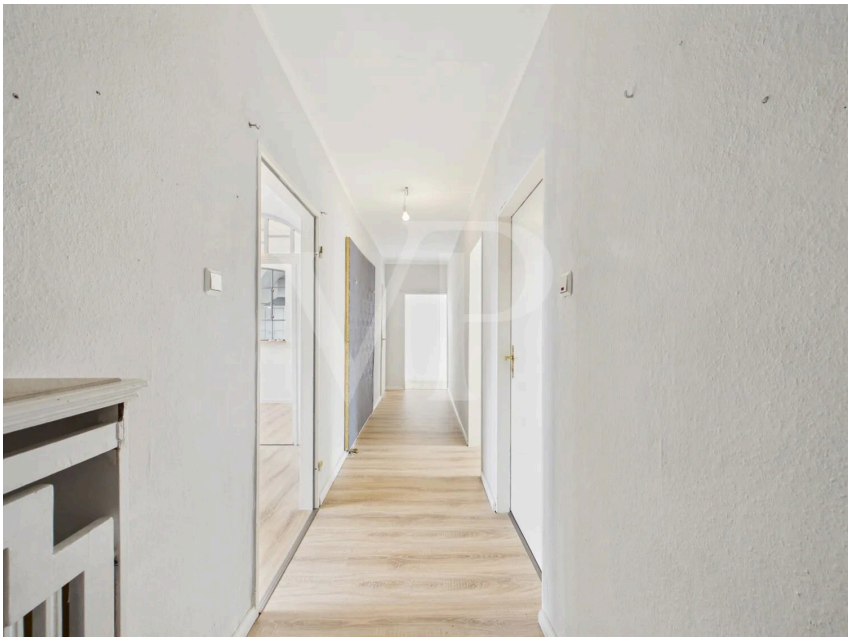
Die Immobilie





Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

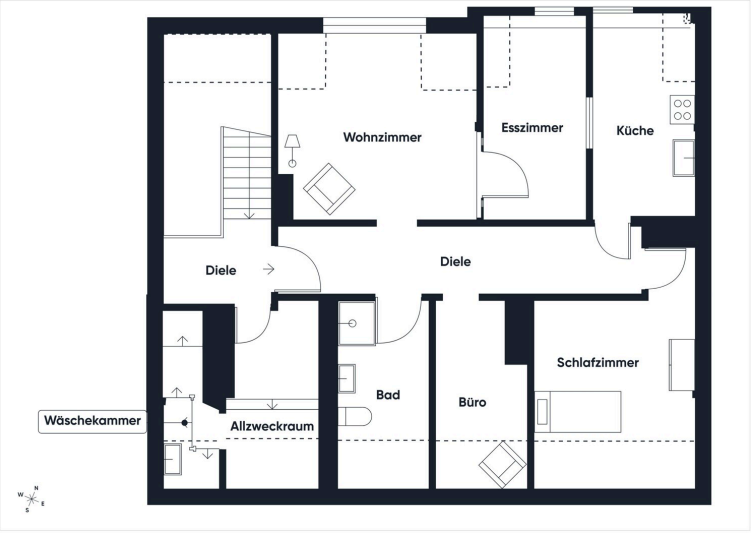
Die Immobilie





Objektnummer: 263350461 - 26721 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: 263350461 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 263350461 - 26721 Emden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 263350461 - 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: 263350461 - 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