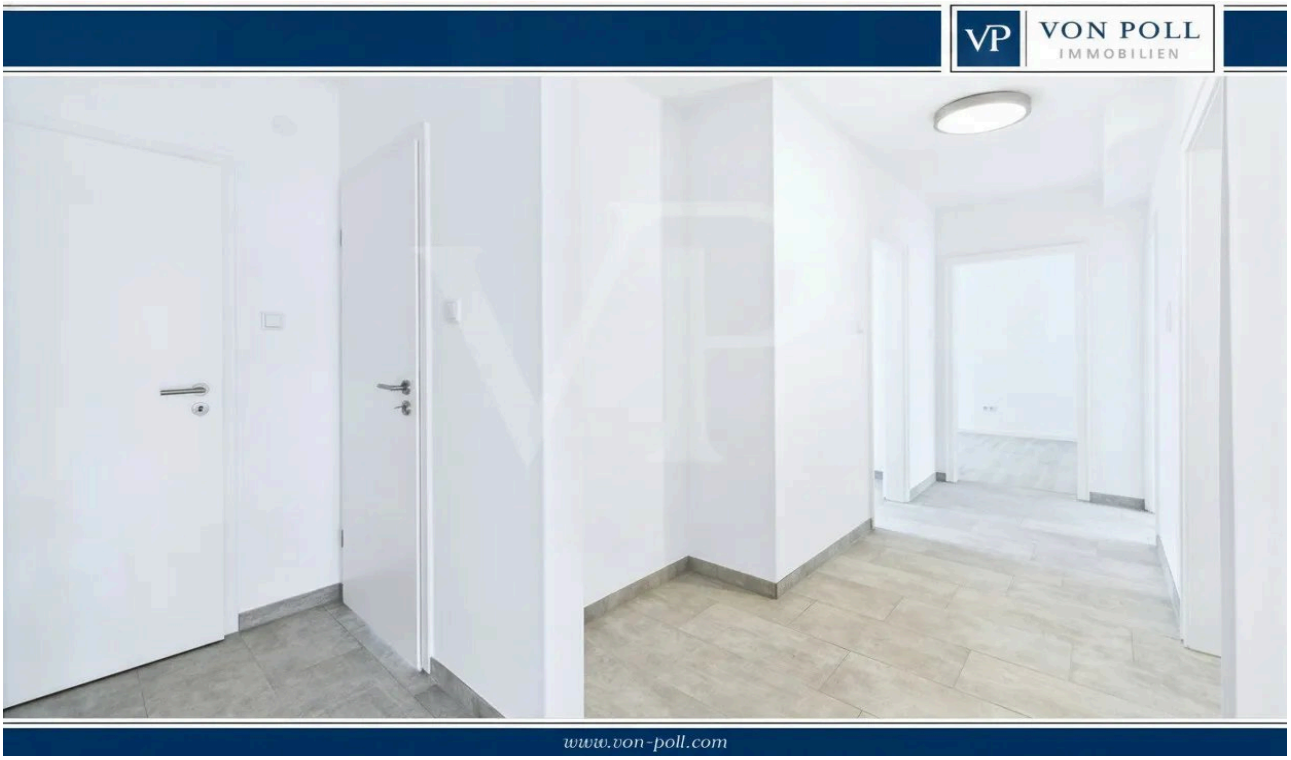
Emden

Einziehen & Wohlfühlen – renovierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon

Objektnummer: 26335056



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26335056 - 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: 26335056 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335056
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

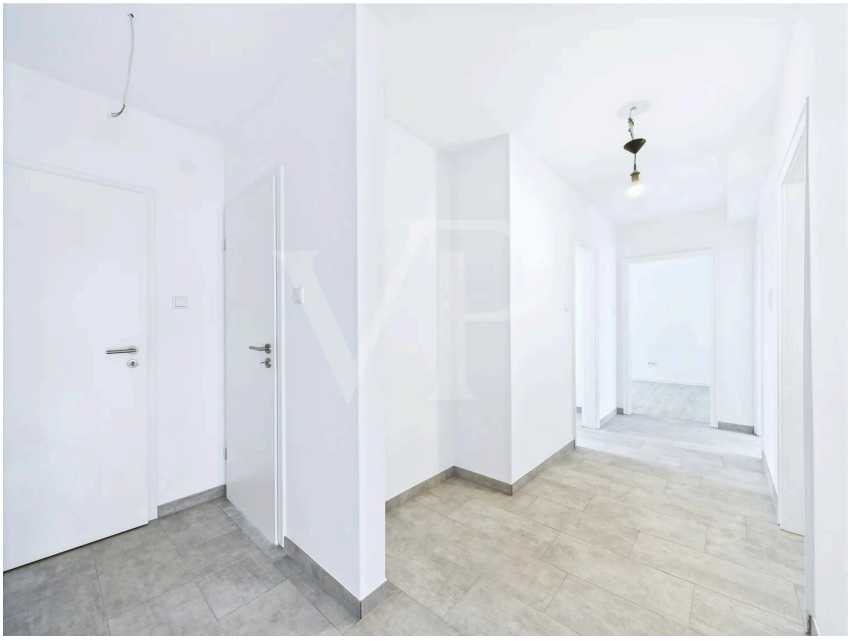
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

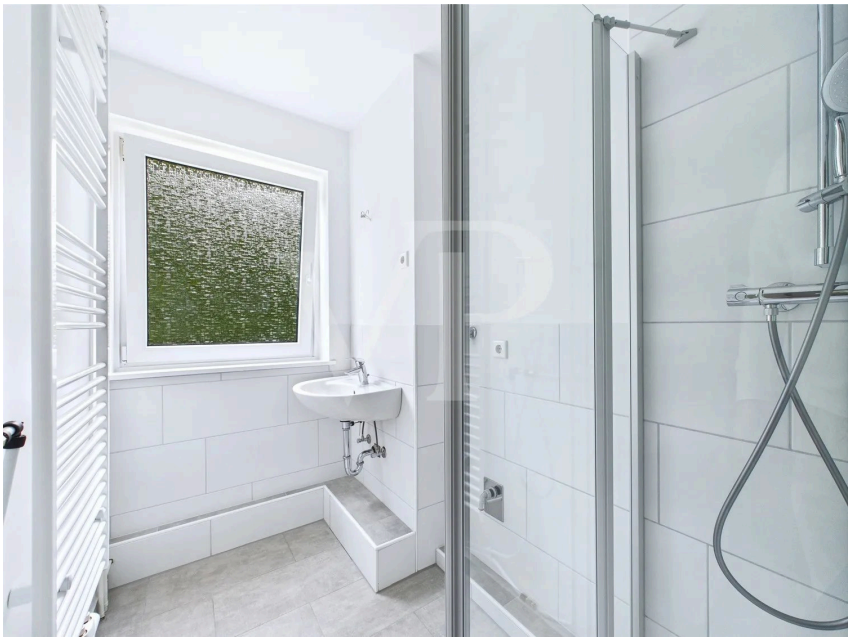
Die Immobilie





Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

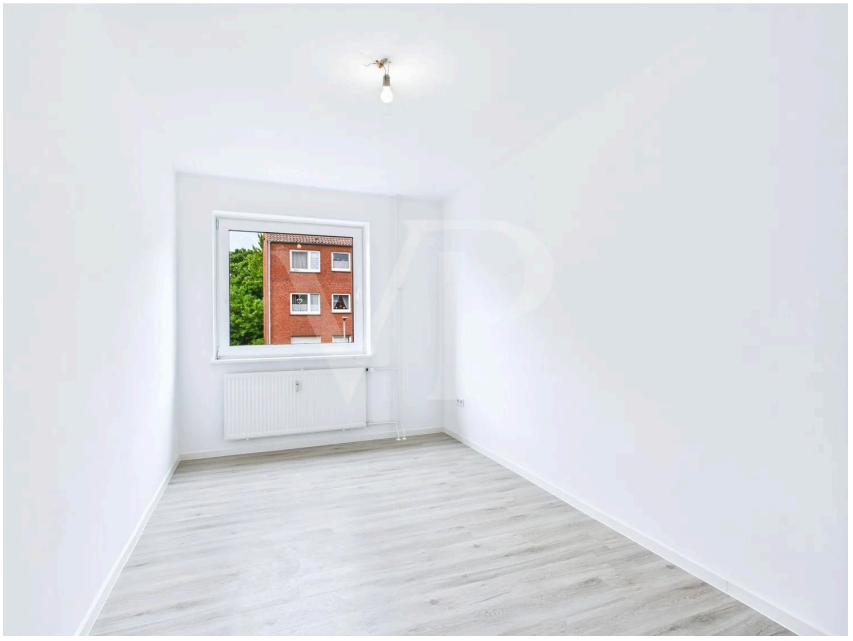
Die Immobilie





Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

Die Immobilie

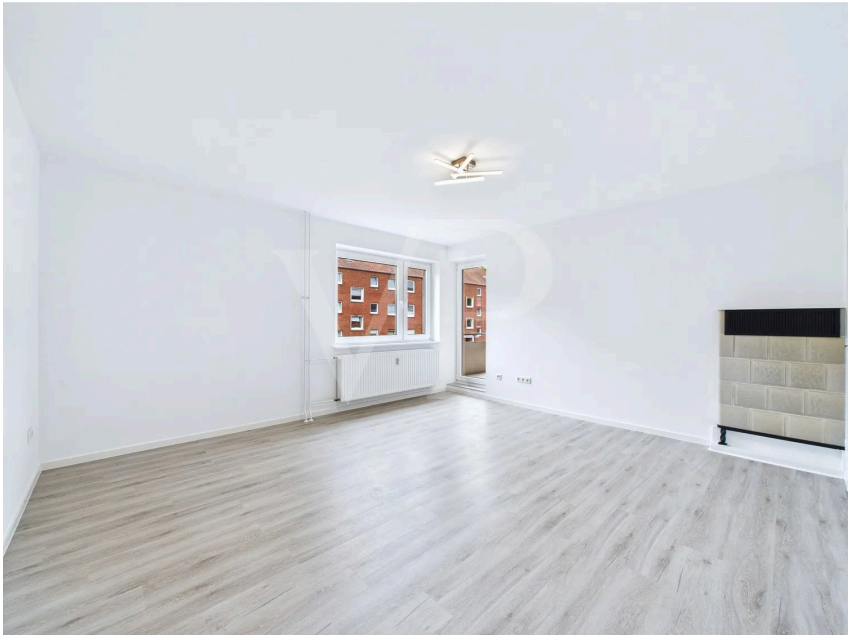




Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

Die Immobilie





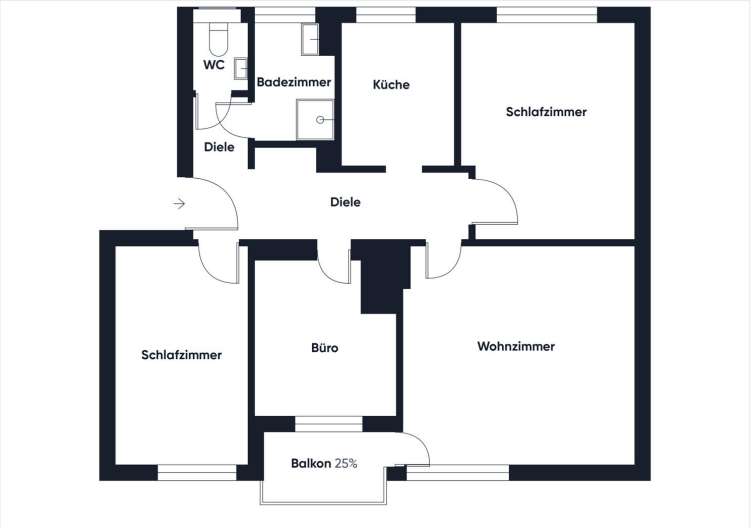
Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335056 - 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: 26335056 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Diese umfassend renovierte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Komfort auf ca. 78 m² Wohnfläche. Mit insgesamt vier Zimmern – darunter drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice harmonisch verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich mit modernem, großformatigem Fliesenboden, der sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die großzügig geschnittene Diele schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Garderobe und individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein offenes, wohnliches Ambiente. Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Blick in die gepflegte Nachbarschaft ein – ob beim Morgenkaffee oder zum Ausklang des Tages.

Auch die Küche überzeugt durch ihre angenehme Größe und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der großen Fensterfläche zur ruhigen, grünen Rückseite des Hauses entsteht hier eine helle und freundliche Atmosphäre – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Momente.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über Tageslicht und wird durch eine neue Dusche aus dem Jahr 2025 zusätzlich aufgewertet. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC mit Fenster – besonders praktisch im Alltag oder bei Besuch.

Die drei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Helle Bodenbeläge in moderner Holzoptik sowie große Fenster sorgen in allen Räumen für eine freundliche Wohnatmosphäre und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein weiterer Pluspunkt: Zur Wohnung gehören zwei separate Kellerräume, die wertvollen zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Fahrräder, Hobbys oder saisonale Gegenstände schaffen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld. Die gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Renovierung und vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten macht diese Wohnung zu einer Immobilie mit hohem Wohnwert und attraktiver Zukunftsperspektive.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser charmanten Eigentumswohnung – vielleicht Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

- 2 Kellerräume
- Balkon

Objektnummer: 26335056 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Emden, als wirtschaftlich bedeutende Hafenstadt in Niedersachsen, überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine solide Infrastruktur, die eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt zeichnet sich durch einen diversifizierten Wirtschaftssektor aus, der insbesondere die Schifffahrt, Logistik, Automobilindustrie sowie den Bereich der erneuerbaren Energien umfasst. Diese Branchen gewährleisten langfristige Beschäftigungsmöglichkeiten und eine konstante Mietnachfrage. Die zentrale Lage im Postleitzahlengebiet 26721 ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsinfrastruktur, Arbeitsplätze und städtische Dienstleistungen, was die Attraktivität für Mieter und somit die Mietliquidität nachhaltig stärkt.

Die Lage im Herzen von Emden bietet Investoren Zugang zu einem ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und funktionaler Infrastruktur. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, wie den Busstationen Kulturbunker (2 Minuten Fußweg), Klopstockstraße (2 Minuten Fußweg) und Ludwig-Uhland-Straße (4 Minuten Fußweg), gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mieter und steigert die Standortqualität zusätzlich. Dieses Umfeld unterstützt eine stabile Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten, die besonders bei Arbeitnehmern der Hafen- und Industriebranche sowie Studierenden der Hochschule Emden/Leer gefragt sind.

Das Angebot an Annehmlichkeiten rund um den Standort ist vielfältig und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Im Bereich der Bildung sind zahlreiche Einrichtungen wie Kindergärten, Förderschulen und Grundschulen innerhalb von nur 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für Mieter mit Familien unterstreicht. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das Hans-Susemihl-Krankenhaus, alle in einem Radius von etwa 8 Minuten zu Fuß, hervorragend gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, beispielsweise ein Edeka-Supermarkt in 4 Minuten Fußentfernung, sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot mit Restaurants und Cafés, die in 4 bis 8 Minuten bequem zu erreichen sind. Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere Parks, Sportanlagen und Spielplätze, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Für Investoren präsentiert sich Emden 26721 als risikoarmes, einkommensorientiertes Umfeld mit stabiler Nachfrage und guter Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, verlässlicher Mietnachfrage und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Kapitalanlage im mittleren Segment. Die solide Basis und die kontinuierlichen Investitionen in die Hafeninfrastruktur sowie die energetische Modernisierung des Bestands gewährleisten eine langfristige Wertentwicklung und eine attraktive Renditeperspektive. Somit bietet

Emden 26721 eine verlässliche und zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Objektnummer: 26335056 - 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: 26335056 - 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