Emden - Larrelt – Emden

Hier ist Platz für Ihre Zukunft – ein Zuhause zum Wohlfühlen

Objektnummer: 263350601



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 584 m²

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

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

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	263350601
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 584 m² und bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 120 m² ausgesprochen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und wurde zuletzt im Jahr 2018 zum Teil modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem dreifach verglaste Fenster, die Böden sowie die Eingangstür erneuert.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Badezimmer, welche sich harmonisch auf zwei Etagen verteilen.
Für nachhaltige Energieeffizienz sorgt eine installierte Solarthermieanlage. Diese übernimmt die Warmwasserbereitung und unterstützt aktiv das Heizungssystem, was Ihre Nebenkosten spürbar senkt.

Schon beim Betreten der Diele im Erdgeschoss fällt das freundlich-helle Ambiente auf. Diele und Treppenhaus sind mit einer modernen Holztreppe und weißen Wandverkleidungen gestaltet, was dem Eingangsbereich ein ausgesprochen einladendes Erscheinungsbild verleiht.
Neben der Diele befindet sich hier ein erstes Schlafzimmer, das durch sein großes Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Dadurch ergibt sich ebenerdiges Wohnen und die Immobile ist für Sie langfristig nutzbar.
Die Küche ist großzügig gehalten und bietet eine Einbauküche mit weißen und holzfarbenen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen sowie einer gemütlichen Essecke.
Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein tageslichthelles komplett ausgestattetes Badezimmer.

Über die ansprechend gestaltete Treppe gelangt man ins Obergeschoss.
Von hier aus verteilen sich drei weitere, flexibel nutzbare Schlafzimmer, sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne.

Der gepflegte Außenbereich der Immobilie bietet Ihnen eine wunderbare Kombination aus Entspannung im Freien und praktischer Funktionalität. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die überdachte Terrasse, die Ihnen auch an unbeständigen Tagen einen geschützten Rückzugsort an der frischen Luft bietet. Von hier aus blicken Sie auf die Rasenfläche, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre eigenen Ideen bereithält.
Ein echtes Highlight für gemütliche Abende ist die rustikale Gartenlaube aus Holz, mit einem Bereich für eine eigene Grillstation.

Zusammenfassend erwartet Sie hier eine solide, im Jahr 2018 liebevoll aufgewertete Immobilie, die durch ihren durchdachten Grundriss und das großzügige Platzangebot

überzeugt. Ob als gemütliches Nest für die Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen flexibel an.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit in Larrelt nicht entgehen, wir freuen uns auf Ihre Anfrage und führen Sie gerne persönlich durch Ihr potenzielles neues Zuhause!

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Ausstattung und Details

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
Einbauküche
Laminat, Kork, Fließen
Badezimmer mit Duschwanne (EG)
Badezimmer mit Dusche und Badewanne (OG)
Ebenerdiges Wohnen möglich
Vier Schlafzimmer
Ein Wohnzimmer
Ein Büro
3-Fach verglaste Fenster
Gartenlaube mit Grillstation
Garage mit Nebenraum
Gemütliche Terrasse
Pkw-Freistellplatz
Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung (effiziente Senkung der Energiekosten)

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – Emden

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Emder Stadtteil Larrelt. Die Stadt Emden befindet sich im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands. Die Stadtgeschichte ist eng mit dem Seehafen verknüpft, zumal Emden an der Emseinmündung liegt.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Emder Innenstadt überzeugt mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés.

In Ihrer Freizeit können Sie die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird.

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emder Innenstadt finden Sie beispielsweise die Kunsthalle Emden, das Ostfriesische Landesmuseum oder das sogenannte „Dat Otto Huus“, welches nach dem gleichnamigen Komiker Otto Waalkes benannt wurde.

Verschiedene Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus garantieren Ihnen Ihre medizinische Versorgung.
Weitere Krankenhäuser erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 in Aurich oder über die A31 in Leer. Hier sind Sie also optimal versorgt.
Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

Objektnummer: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – 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: 263350601 - 26723 Emden - Larrelt – 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