Emden

Charmante Dachgeschosswohnung im Behördenviertel – Zentrale Lage nahe dem Delft

Objektnummer: 26335078



KAUFPREIS: 119.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335078
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1913

Kaufpreis	119.900 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335078 - 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: 26335078 - 26721 Emden

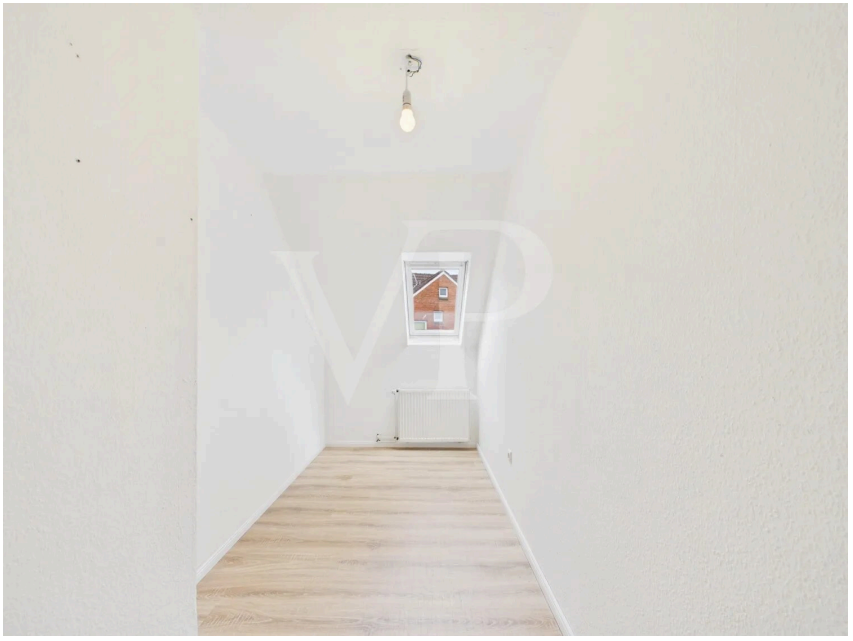
Die Immobilie





Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

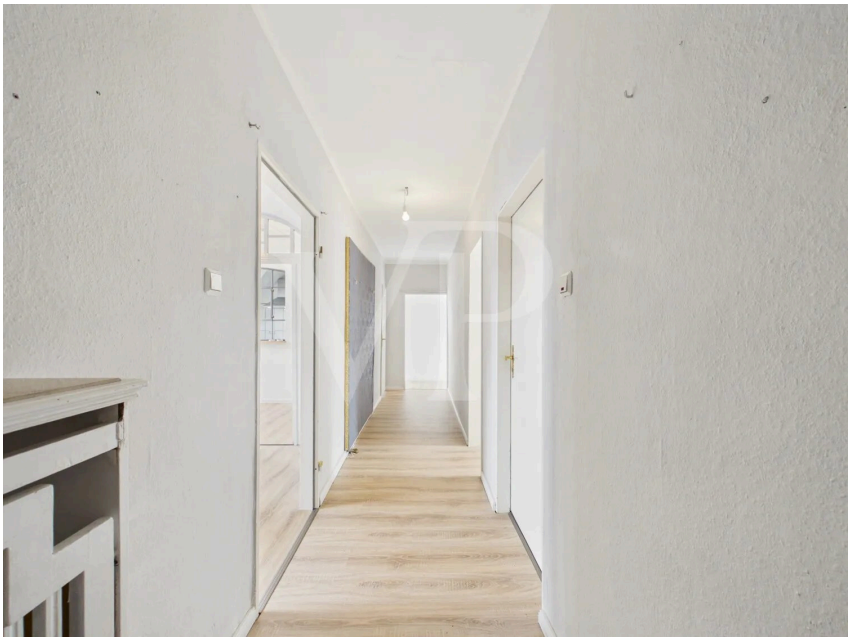
Die Immobilie





Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335078 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1913 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 63 m² Wohnfläche verteilen sich 3,5 Zimmer, die durch ihre individuelle Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteien-Haus und wurde seit 2019 fortlaufend renoviert und modernisiert.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine angenehm helle und einladende Atmosphäre. Die großzügige Diele bildet das verbindende Element der einzelnen Wohnbereiche und unterstreicht mit ihren klassischen Türen und den charakteristischen Wandstrukturen den liebevoll erhaltenen Altbaucharme.

Mit zwei Schlafzimmern, einem zusätzlichen Büro sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich bietet die Wohnung eine bemerkenswerte Flexibilität. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Räume lassen sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Eine große Gaube mit Fenster sorgt hier nicht nur für besonders viel Tageslicht, sondern eröffnet zugleich einen schönen Blick über die Dächer der Nachbarschaft. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Esszimmer. Auch hier schaffen die Gaubenfenster eine helle und freundliche Atmosphäre. Der charakteristische Durchgang mit Oberlicht verbindet beide Räume auf besondere Weise und verleiht dem Grundriss zusätzlichen Charme.

Ein weiteres Highlight ist die liebevoll gestaltete Landhausküche. Die helle Einrichtung wird durch sichtbare Holzbalken in einem klassischen Blauton ergänzt und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung – beste Voraussetzungen für gesellige Kochabende und gemütliche Stunden.

Das moderne Duschbad wurde 2019 vollständig neu gestaltet und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß. Neben einem Fenster verfügt es über eine bodengleiche Dusche, moderne Sanitärobjekte und eine individuell gestaltete Wandfläche, die dem Raum eine besondere Note verleiht.

Auch technisch bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort. Laminatböden ziehen sich durch sämtliche Wohnräume und verleihen ihnen ein einheitliches Erscheinungsbild. Die zentrale Gasetagenheizung sorgt für angenehme Temperaturen, während zweifachverglaste Fenster zur Wärme- und Schalldämmung beitragen.

Praktischen Mehrwert bietet der unmittelbar von der Wohnung erreichbare Hauswirtschaftsraum. Hier befinden sich die Heiztherme sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und ausreichend Platz für die Waschmaschine. Ein separater Kellerraum schafft weiteren Stauraum.

Aktuell steht die Wohnung leer und ist somit kurzfristig verfügbar. Dadurch eröffnet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Möglichkeit: Sie können die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen selbst beziehen oder sie als Anlageobjekt zur Vermietung erwerben.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung. Hier steht Ihnen ein zusätzlicher Bereich im Grünen zur Verfügung, der sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden eignet.

Eine Wohnung mit Charakter, Geschichte und modernem Anspruch: Wer das Besondere sucht und den Charme einer historischen Immobilie zu schätzen weiß, findet hier ein Zuhause mit individuellem Grundriss, liebevoll modernisierten Bereichen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26335078 - 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: 26335078 - 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: 26335078 - 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: 26335078 - 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