Emden

Fünfzimmer Wohnung mit zwei Balkone für Kapitalanleger

Objektnummer: 26335083



KAUFPREIS: 87.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26335083 - 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: 26335083 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335083
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	87.999 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	216.81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Die Immobilie

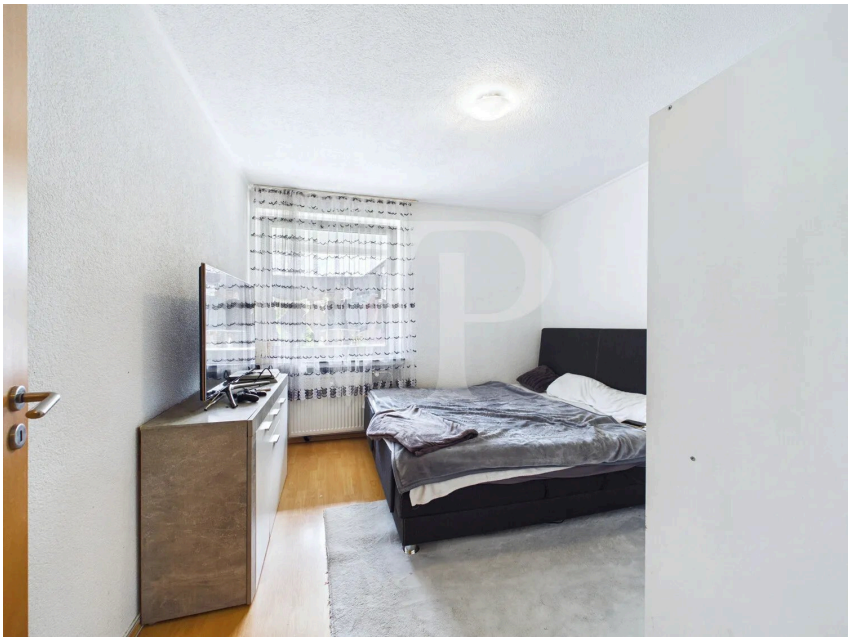




Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

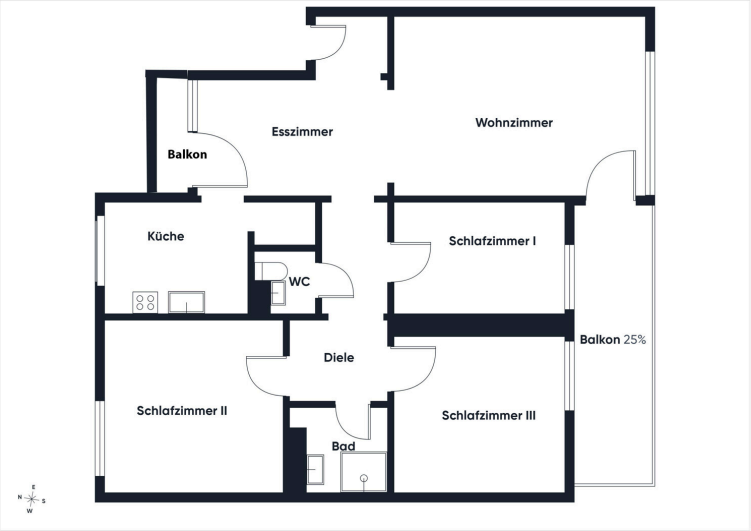
Die Immobilie





Objektnummer: 26335083 - 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: 26335083 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Diese ca. 81 m² große 5-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als erstklassiges Investment für wertorientierte Kapitalanleger. Das Objekt besticht durch eine hocheffiziente Raumaufteilung, die eine hervorragende Vermietbarkeit garantiert. Durch die optimale Balance aus gemeinschaftlichen Flächen und privaten Rückzugsorten eignet sich die Immobilie flexibel für verschiedene Mieterzielgruppen von Familien bis hin zu renditestarken Wohngemeinschaften (WG).
Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein besonderes Highlight auf dem Mietmarkt sind die zwei Balkone, die den Wohnraum ins Freie erweitern und die Attraktivität für potenzielle Mieter massiv steigern.

Drei separate Schlafzimmer bieten maximale Flexibilität in der Nutzung.
Die Wohnung hält sich gestalterisch angenehm zurück und überlässt den neuen Bewohnern mit ihren klaren Strukturen Raum für individuelle Entfaltung.
Zustand: Gepflegt, solide und unaufgeregt.
Letzte Renovierung: 2025 – Das Objekt befindet sich auf einem aktuellen Stand, was das Risiko für kurzfristigen Sanierungsstau minimiert.
Zwei Balkone mit angenehmem Blick im städtischen Raum.
Zuverlässige Zentralheizung für behagliche Temperaturen und kalkulierbare Bewirtschaftungskosten.
Funktionales, zeitloses Badezimmer.
Nachhaltige Vermietbarkeit: Die gefragte Fünf-Zimmer-Struktur auf kompakter Fläche optimiert die Mietrendite pro Quadratmeter.
Geringer Investitionsbedarf: Dank der umfassenden Renovierung im Jahr 2025 ist das Objekt sofort bezugsfertig und vermietbar.
Wertstabile Substanz: Solide Basis in einem gewachsenen Haus, das Beständigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort verbindet.
Diese Immobilie bietet Ihnen eine solide und wertstabile Basis für Ihr Portfolio.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

- Kunststoff-Iso-Fenster
- Helle Räumlichkeiten
- zwei Balkone
- Fliesen
- Laminat
- Duschbad
- Kellerraum

Objektnummer: 26335083 - 26721 Emden

Alles zum Standort

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich im Emder Stadtteil Barenburg.

In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Ärzte. Die Emder Innenstadt ist bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkerhsmitteln zu erreichen.

Auch einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, eine Reinigung und ein Schuhladen sind gut zu Fuß erreichbar.
Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestalltungsangebot erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten, Grund-und weiterführende Schulen, das Klinikum Emden, Ärzte sowie Freizeitmöglichkeiten, Sportvereine, das Neue Theater, die Friesentherme und die Innenstadt mit Fußgängerzone und weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sind teilweise fußläufig, maximal im Umkreis von ca. 2 km schnell erreicht. Es besteht eine gute Autobahnanbindung (A31).

Objektnummer: 26335083 - 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: 26335083 - 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