Emden - Stadtzentrum – Emden

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial im Herzen der Stadt

Objektnummer: 26335086



KAUFPREIS: 299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128.94 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 133 m^2

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

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

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335086
Wohnfläche	ca. 128.94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1952

Kaufpreis	299.900 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Gewerbefläche	ca. 84.1 m²
Vermietbare Fläche	ca. 266 m²

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

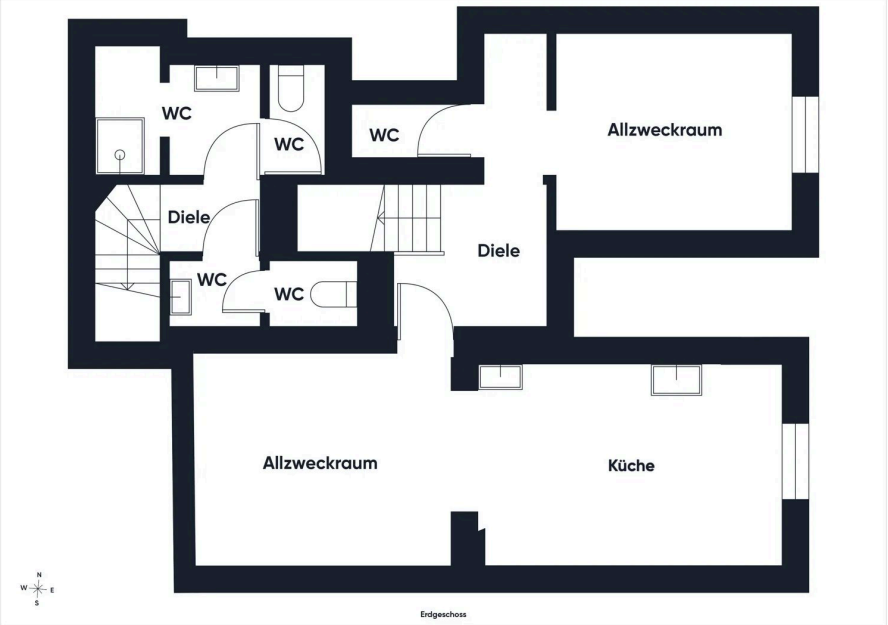
Die Immobilie

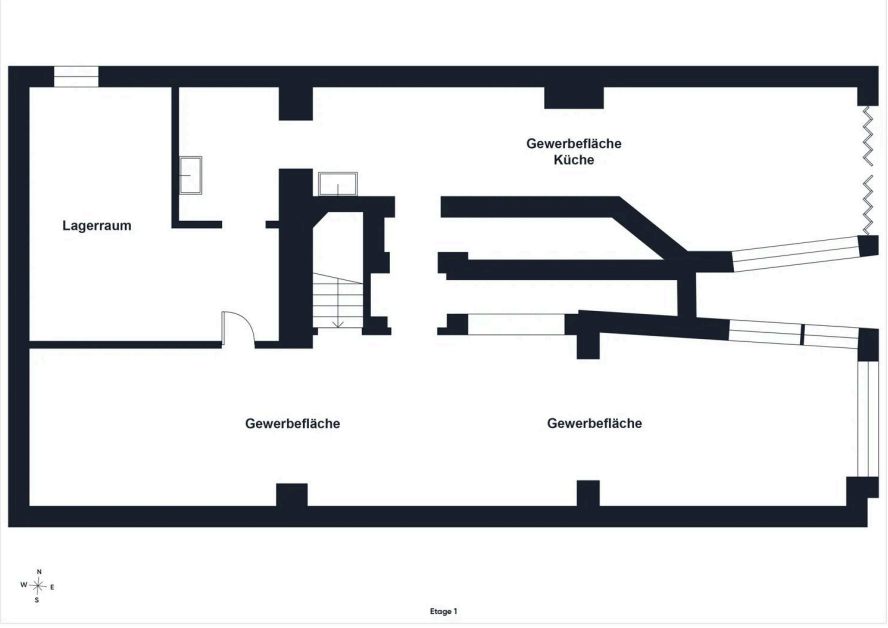




Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

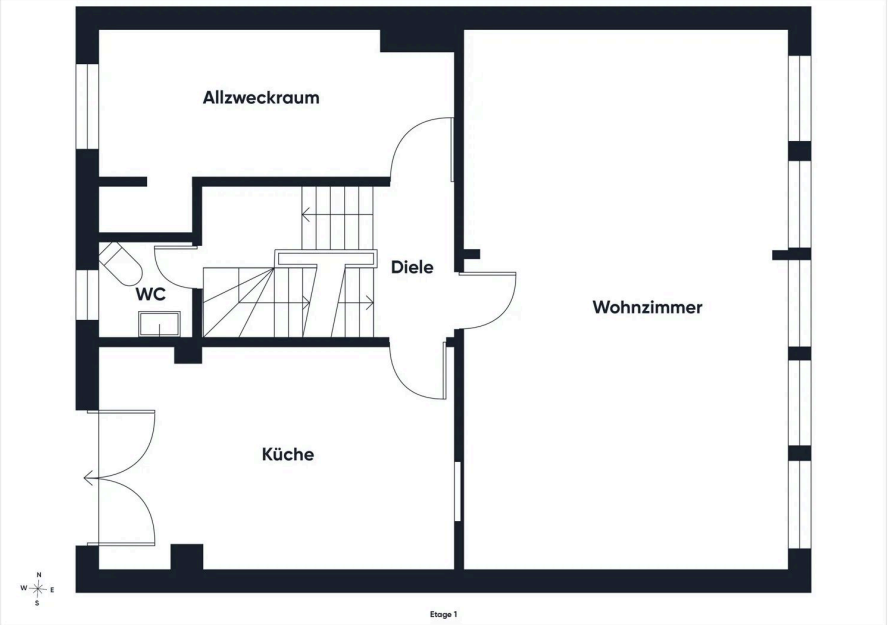
Die Immobilie

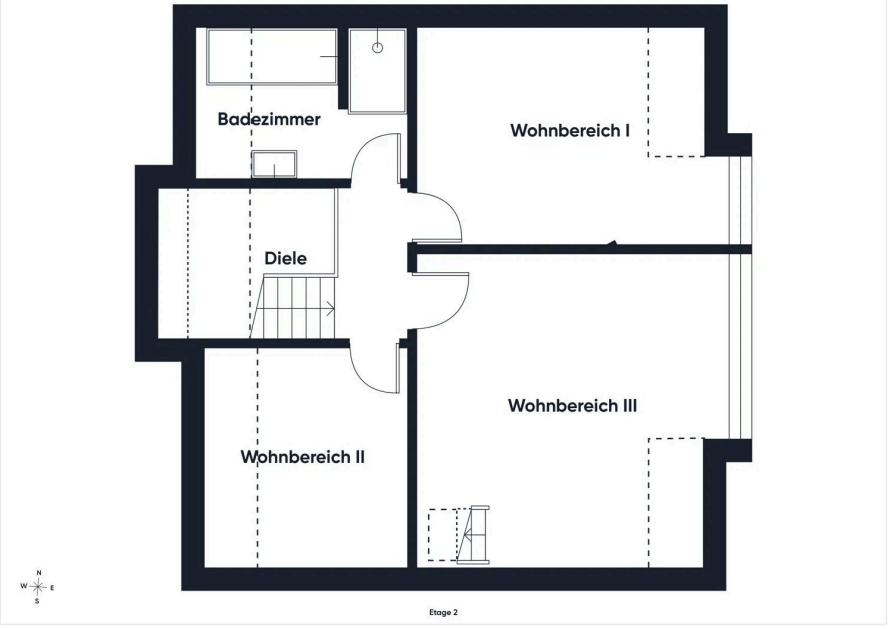




Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Ein erster Eindruck

Mitten im dichten, lebendigen Gefüge der Emder Altstadt erhebt sich dieses schmale, dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit unverwechselbarem Charme: Die Fassade mit markanten gelben und violetten Akzenten setzt ein selbstbewusstes Zeichen im Straßenbild, während das steile Satteldach mit seinen charakteristischen Gauben dem Gebäude auch von Außen eine ganz eigene Silhouette verleiht. Zwischen den benachbarten, größeren Baukörpern behauptet das Haus aus dem Baujahr 1952 seine eigenständige Präsenz und zeugt von einer Geschichte, die sich mit jedem Schritt durch die Räume weiter erschließt. Ein überdachter Windfang mit roten Klinkern empfängt Besucher direkt am Eingang und markiert stilvoll den Übergang von der städtischen Betriebsamkeit zum Inneren des Hauses.

Die Lage könnte kaum zentraler sein: Fußläufig erreichbar sind das historische Rathaus am Ratsdelft, die Neue Kirche und die charmanten Gassen rund um den Neuen Markt – hier verbindet sich die urbane Infrastruktur der Innenstadt mit dem unverwechselbaren Flair der ostfriesischen Hafenstadt.

Das Erdgeschoss wird von einer Gewerbeeinheit eingenommen, in der sich bis vor Kurzem ein Gastro-Imbiss befand – die großzügige Schaufensterfront zur Straße hin unterstreicht die exponierte, belebte Innenstadtlage und bietet Entwicklungspotenzial für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die rund 128 Quadratmeter Wohnfläche erstrecken sich über zwei Ebenen und gliedern sich in fünf Zimmer, die reichlich Raum zur individuellen Entfaltung bieten. Die Küche im Obergeschoss besticht durch bodentiefe Fenster, die das Tageslicht großzügig einfangen, sowie durch direkten Zugang zu einem kleinen Balkon mit Blick über die umliegenden Dächer der Altstadt. Schlichte Fliesen und ein offener Zuschnitt lassen Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für jede Tagesstimmung. Das Bad besticht durch ein charakteristisches Fliesenbild in warmem Gelbgrün, ergänzt durch ein Dachflächenfenster, das Tageslicht einfängt und einen Blick in den Himmel eröffnet. Das separate WC greift das Fliesenmotiv auf und rundet den stimmigen Gesamteindruck ab. Unter dem markanten Satteldach überrascht im Dachgeschoss ein ausgebauter Raum mit charaktervoller Holzverkleidung und eigenwilligem Zuschnitt, dessen Dachschrägen und Gauben eine besondere Atmosphäre schaffen – ideal als Atelier, Studio oder persönlicher Rückzugsort.

Ein kleiner, von den umliegenden Gebäuden eng eingerahmter Hinterhof rundet das Grundstück ab und bietet einen privaten, ruhigen Außenbereich mitten in der Stadt.

Die Substanz des Hauses lädt zu einer behutsamen Modernisierung ein – sein unverkennbarer Charakter, die markante Dachlandschaft und die klare Struktur lassen das Potenzial dieser besonderen Immobilie an jeder Ecke spürbar werden. Ein Objekt mit Geschichte und Authentizität, das darauf wartet, neu interpretiert zu werden: Urban gelegen mitten in Emdens Altstadt und dennoch mit viel Raum für die eigene Handschrift.

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Ausstattung und Details

Baujahr: 1952 (unterer Bereich) / 1983 (oberer Bereich)
Fenster: Erneuert in 1994
Elektrik: Dreiadrige Leitungen
Gasleitung: Erneuert
Dach: Neu abgedichtet
Dachboden: Isoliert
Nutzung: Zwei separate Gewerbeeinheiten möglich
Inventar nach Vereinbarung

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im historischen Herzen der Emder Innenstadt – direkt angrenzend an den Burgplatz, dem Standort der einstigen Residenz der ostfriesischen Grafenfamilie Cirksena, und nur wenige Schritte von der belebten Großen Straße entfernt. Damit liegt das Objekt inmitten der gewachsenen Altstadtstruktur Emdens, die bis heute den historischen Verlauf der mittelalterlichen Stadtwurt erkennen lässt.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe: Geschäfte, Cafés und Restaurants der Innenstadt sind fußläufig erreichbar, ebenso wie das historische Rathaus am Ratsdelft, die Neue Kirche, das Ostfriesische Landesmuseum und die Kunsthalle Emden. Auch Ärzte, Apotheken, Banken und Behörden liegen im unmittelbaren Umfeld, sodass die Grundversorgung des täglichen Lebens ohne weite Wege gewährleistet ist.

Verkehrstechnisch profitiert das Objekt von der guten Anbindung Emdens: Der Emder Hauptbahnhof mit IC- und RE-Verbindungen unter anderem nach Münster, Bremen, Hannover und in das Ruhrgebiet ist in wenigen Minuten zu erreichen. Über die Bundesautobahn A31 (Emslandautobahn), die direkt in Emden beginnt, besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz Richtung Leer, Rheine, Münster und weiter bis ins Ruhrgebiet. Die internationalen Flughäfen Bremen, Groningen (NL) und Amsterdam-Schiphol sind jeweils in guter Erreichbarkeit, was die Immobilie auch überregional attraktiv macht. Ergänzt wird die Anbindung durch den Emder Seehafen und den Emder Außenhafen mit Fährverbindung nach Borkum.

Wer hier wohnt oder ein Gewerbe betreibt, profitiert somit von einer Adresse mitten im pulsierenden Zentrum einer traditionsreichen Hafenstadt – geprägt von kurzen Wegen, historischem Flair und zugleich exzellenter Anbindung an die Region und darüber hinaus.

Objektnummer: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – 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: 26335086 - 26721 Emden - Stadtzentrum – 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