Emden / Wolthusen – Emden

Altengerechte Doppelhaushälfte mit schönem Garten - Wolthusen

Objektnummer: 26335091



KAUFPREIS: 239.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.41 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 376 m²

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

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

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335091
Wohnfläche	ca. 101.41 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.900 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

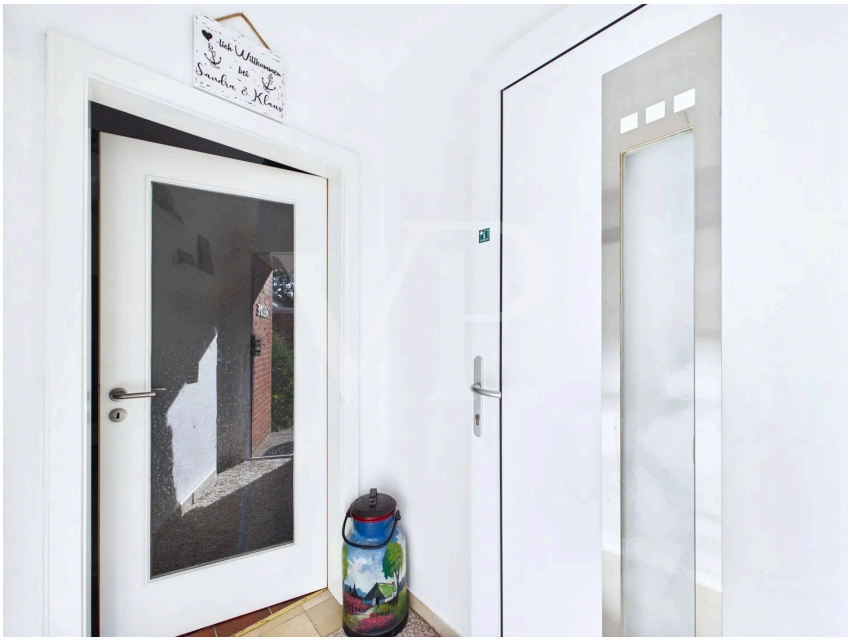
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	205.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

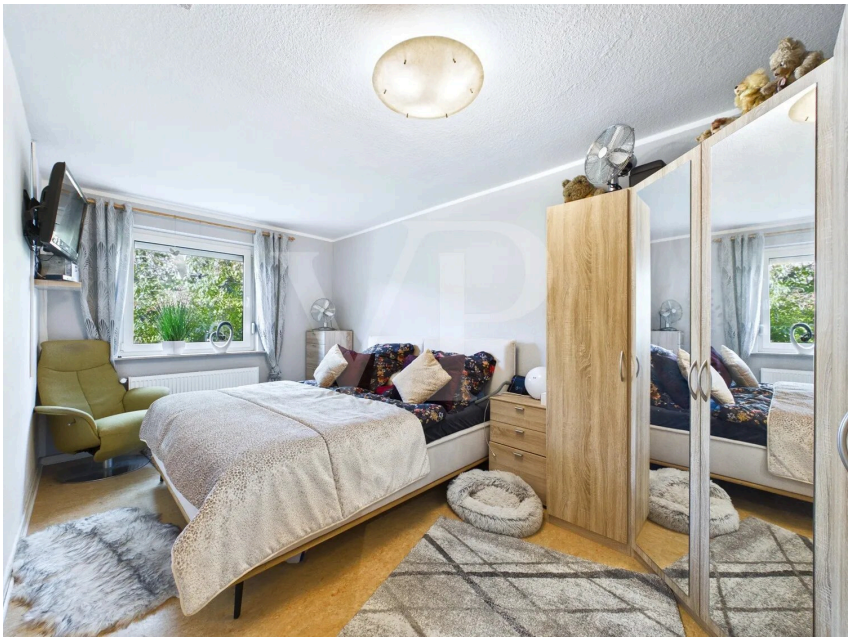
Die Immobilie





Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Ein erster Eindruck

Wer in Emden eine der gefragtesten Wohnlagen sucht, wird hier fündig. Dieses gepflegte Reihenendhaus (Doppelhaushälfte-Charakter) aus dem Jahr 1965 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 376 m². Es verbindet solide Bauweise, durchdachten Grundriss und ein Außenareal, das im Alltag und am Wochenende kaum Wünsche offenlässt.

Über den Windfang betreten Sie das Haus und gelangen in den zentralen Flur, der alle wichtigen Bereiche auf kurzem Weg miteinander verbindet. Von hier aus erreichen Sie ein Schlafzimmer, das sich auch hervorragend als Büro nutzen lässt, das Gäste-WC, die Küche sowie das Wohnzimmer. Die offene Küche mit hochwertiger Einbauküche geht fließend in den Essbereich über, von dem aus Sie in das geräumige Wohnzimmer treten. Hier lässt sich gemeinsam kochen, essen und entspannen.

Mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern, bietet das Haus auf ca. 101 m² Wohnfläche reichlich Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Besonders gelungen ist die Grundrissgestaltung: Zwei der Schlafzimmer und das Badezimmer sind etwas abgesetzt vom übrigen Wohnbereich angeordnet und bilden so einen ruhigen, privaten Rückzugsbereich. Ergänzt wird die Wohnfläche durch ca. 58 m² Nutzfläche. Praktisch ist zudem der Nebeneingang mit direktem Zugang zum Wirtschaftsraum, ideal für Hauswirtschaft, Gartenarbeit und alles, was nicht durch den Hauptwohnbereich getragen werden soll. Auch ebenerdiges Wohnen ist möglich, ein großer Vorteil für Wohnkomfort in jeder Lebensphase.

Das Außenareal ist das Highlight dieser Immobilie. Der uneinsehbare Garten bietet Privatsphäre und Ruhe. Die 2024 neu überdachte Terrasse lädt bei jedem Wetter zum Verweilen ein, ob zum Frühstück im Freien, für den Grillabend oder einfach zum Abschalten. Im Nebengebäude erwartet Sie eine Sauna für bis zu vier Personen, sodass Wellness vor der eigenen Haustür zum Alltag gehört. Eine Werkstatt für Hobby und Handwerk sowie eine zusätzliche Gartenhütte für Geräte und Gartenmöbel bieten viel Stauraum. Die zum Haus gehörende Garage rundet das Angebot ab.

Das Haus präsentiert sich in einem rundum gepflegten Zustand, und in den letzten Jahren wurde gezielt in Technik und Komfort investiert. Die moderne Heiztherme stammt aus dem Jahr 2024 und befindet sich auf dem voll isolierten Dachboden, was zusätzlich zur Energieeffizienz beiträgt. Ebenfalls 2024 wurde ein Kaminofen installiert, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme und Atmosphäre sorgt. Die Terrassenüberdachung wurde 2024 neu errichtet und schafft einen wetterunabhängigen Freisitz. Im Jahr 2026 folgten die Erneuerung der Dachrinne sowie der seitlichen Außentür. So können Sie hier einziehen, und wichtige Investitionen liegen bereits hinter Ihnen.

Gefragte Lage, flexibler Grundriss mit privatem Schlafbereich, ebenerdiges Wohnen, Sauna, Werkstatt, Garage, ein blickgeschützter Garten und umfangreiche Modernisierungen der letzten Jahre: Diese Immobilie bietet viel Lebensqualität und ist ein seltenes Angebot in dieser Lage.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Ausstattung und Details

2024 - Gas-Heiztherme
2024 - Kaminofen
2024 - Terrassenüberdachung
2026 - Dachrinne
2026 - Außentür (Seite)

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – Emden

Alles zum Standort

Emden besticht als eine stabile und lebenswerte Kleinstadt mit rund 49.200 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die günstige Lage am Seehafen sowie die gute Anbindung an regionale Verkehrswege schaffen eine attraktive Basis für ein harmonisches und sicheres Wohnumfeld. Diese Stadt verbindet maritimes Flair mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre, die Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance bietet.

Der zentrale Stadtbereich von Emden offenbart eine einladende Mischung aus Tradition und modernem Lebensstil, die besonders Familien anspricht. Hier finden Sie ein Umfeld, das durch seine überschaubare Größe Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft besticht. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die ruhige Nachbarschaft schaffen ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder und ein entspanntes Familienleben.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und das Familienleben erleichtern. Für die Bildung Ihrer Kinder stehen Kindergärten wie der „Kiga Am Burgplatz“ nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt zur Verfügung, während Grundschulen und weiterführende Schulen in einem Radius von bis zu 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Volkshochschule und das Emder Schulungszentrum bieten zudem vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in nur wenigen Gehminuten gesichert – die „Löwen-Apotheke“ erreichen Sie beispielsweise in drei Minuten zu Fuß. Für aktive Erholung sorgen nahegelegene Parks und Spielplätze, wie der Spielplatz Am Brauersgraben, der in nur vier Minuten erreichbar ist, sowie Sport- und Freizeitangebote wie die „Fitness World“. Kulinarisch verwöhnt Sie eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen, darunter das charmante „Rialto Cafe & Co“ nur eine Minute zu Fuß entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Rathaus“ in zwei Minuten Gehweite oder den Hauptbahnhof Emden in zehn Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Emden bietet Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, das durch seine Nähe zu Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – 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: 26335091 - 26725 Emden / Wolthusen – 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