Emden / Harsweg – Emden

Kapitalanlage - Attraktives Doppelhaus langfristig vermietet

Objektnummer: 26335092



KAUFPREIS: 499.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186.87 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 516 m^2

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

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

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335092
Wohnfläche	ca. 186.87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.900 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 186 m²

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.04.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

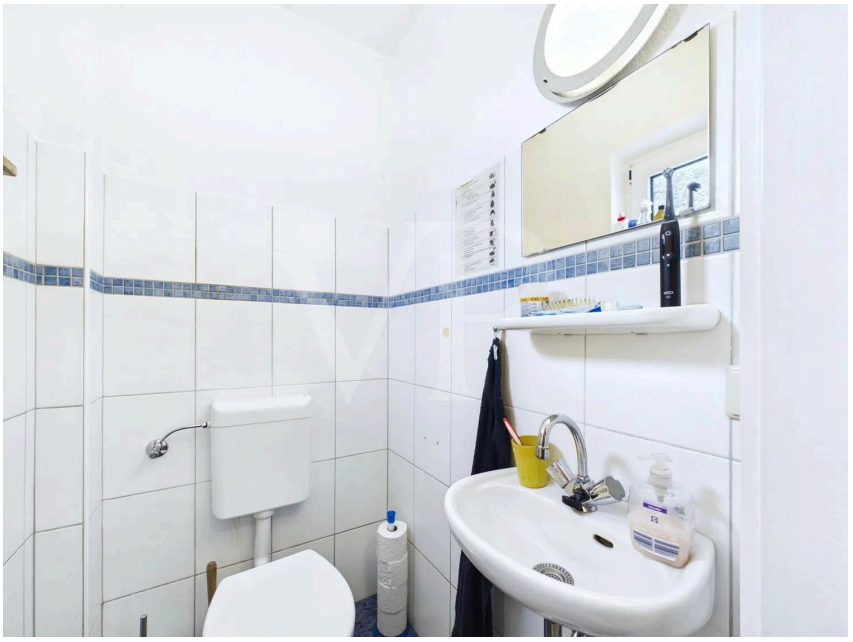
Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie

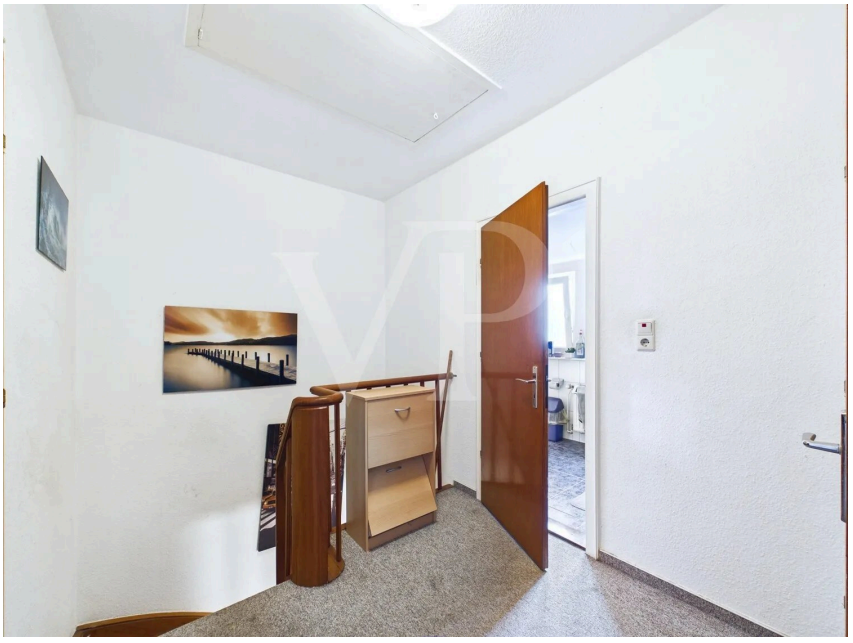




Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

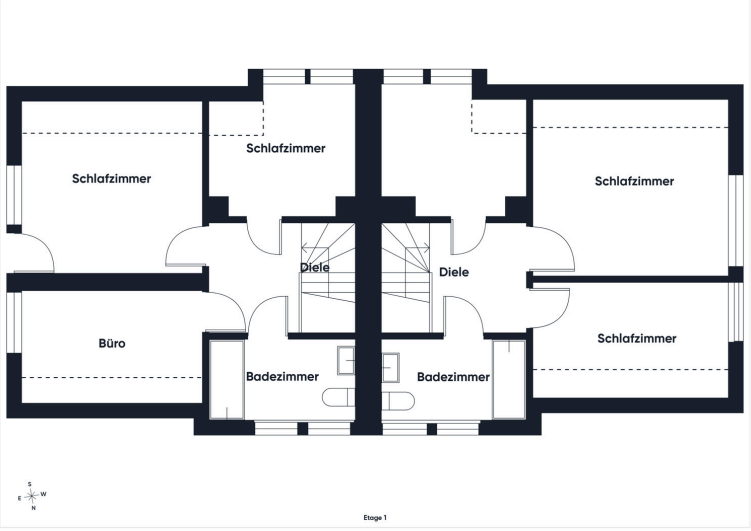
Die Immobilie



Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – 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: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Ein erster Eindruck

Wer in Emden investiert, setzt auf einen Standort mit Substanz: Hafenstadt, bedeutender Industrie- und Hochschulstandort und ein Wohnungsmarkt, auf dem Wohnraum für Gruppen und Einrichtungen gefragt ist. Dieses Doppelhaus aus dem Jahr 1963 besteht aus zwei getrennten, separaten Doppelhaushälften. Es verbindet eine solide Bausubstanz mit einem laufenden, planbaren Ertrag und ist damit eine Kapitalanlage, die sich vom ersten Tag an trägt.

Das Objekt ist langfristig an eine gemeinnützige Einrichtung vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 18.720,00 €, das sind 1.560,00 € pro Monat. Mit einem institutionellen Mieter, der die Häuser dauerhaft nutzt, erhalten Sie ein Mietverhältnis, das Kontinuität verspricht: kein häufiger Mieterwechsel, keine Leerstandsphasen zwischen den Vermietungen und ein überschaubarer Verwaltungsaufwand.

Die beiden Doppelhaushälften bieten zusammen ca. 186 m² Wohnfläche mit insgesamt 11 Zimmern, davon 9 Schlafzimmer. Zwei Bäder und zwei vollständige Küchen sorgen dafür, dass mehrere Bewohner komfortabel und unabhängig voneinander leben können. Die Aufteilung in zwei eigenständige Haushälften macht die Immobilie für die aktuelle Nutzung besonders geeignet und hält Ihnen für die Zukunft vielfältige Möglichkeiten offen, etwa als Wohngemeinschaft, Betreutes Wohnen, Unterkunft für Gruppen oder Mehrgenerationenwohnen. Der vollständig unterkellerte Baukörper bietet zusätzlich Stauraum und Nutzfläche.

Ein wichtiger Pluspunkt für Ihre Kalkulation: Die Fenster wurden vor kurzem vollständig erneuert. Damit ist eine der größten Investitionen am Gebäude bereits erledigt, was Ihre Instandhaltungsplanung für die kommenden Jahre erleichtert und zugleich den Wohnkomfort sowie die Energiebilanz verbessert.

Das Grundstück umfasst 516 m² und überzeugt mit einem gepflegten Garten samt Terrasse und einer neu angelegten Außenanlage. Die Garage und drei weitere Freistellplätze lösen die Parkplatzfrage, die in vielen Lagen ein Nachteil ist, und sprechen sowohl den aktuellen Mieter als auch spätere Nutzer an.

Ob als Baustein in einem bestehenden Portfolio oder als Einstieg in die Kapitalanlage: Diese beiden Doppelhaushälften bieten Ihnen einen laufenden Mietertrag, ein erneuertes Gebäude und eine Immobilie, die flexibel nutzbar bleibt. Gern senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Sprechen Sie uns an.

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – Emden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage im nordöstlichen Stadtgebiet von Emden, in einem Übergangsbereich zwischen gewachsener Wohnstruktur und gewerblicher Nutzung. Durch die direkte Nähe zur Anschlussstelle Emden-Mitte der Autobahn A31 ist eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch die Innenstadt sowie der Emder Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnhäusern, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsangeboten. Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort sowohl für Mieter als auch Investoren besonders attraktiv. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für schnelle Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Erholungs- und Grünflächen. Gleichzeitig sorgt die Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt für eine hohe Sichtbarkeit und potenziell interessante Entwicklungsperspektiven.

Diese Kombination aus urbaner Nähe, infrastruktureller Stärke und solidem Wohnumfeld macht den Standort zu einem idealen Ausgangspunkt für eine nachhaltige und renditestarke Investition.

Objektnummer: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – 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: 26335092 - 26721 Emden / Harsweg – 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