Emden / Conrebbersweg – Emden

Einfamilienhaus auf Eigentumsgrundstück mit Garagen und Nebengebäude

Objektnummer: 26335096



KAUFPREIS: 199.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.99 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 736 m^2

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

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

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335096
Wohnfläche	ca. 106.99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	199.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	274.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Ein erster Eindruck

In gesuchter Lage von Emden erwartet Sie dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967, das auf einem 587 m² großen Eigentumsgrundstück viel Raum zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen bietet. Der Zustand der Immobilie überzeugt auf den ersten Blick: Hier wurde über die Jahre sichtbar mit Sorgfalt und Liebe zum Detail gepflegt.

Auf rund 106 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Raumwirkung zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, sodass Sie hier direkt einziehen und loskochen können. Für Komfort im Alltag sorgen ein Duschbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Wintergärten, die das Wohnen noch einmal erweitern. Ob als lichtdurchflutete Sitzecke, grünes Refugium oder Rückzugsort für den Nachmittagskaffee: Hier genießen Sie das Gefühl, ganz nah am Garten zu sein, und das nahezu zu jeder Jahreszeit.

Der pflegeleicht angelegte Garten lässt Ihnen Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Ein besonderer Vorteil: Das dahinterliegende Grundstück ist unbebaubar, sodass Sie dauerhaft eine ruhige, ungestörte Umgebung genießen und keine neue Bebauung im Rücken befürchten müssen.

Über die lange Auffahrt, die ebenfalls zum Eigentumsgrundstück gehört, erreichen Sie die PKW-Garage sowie eine weitere Garage für Ihr Wohnmobil. Vor den Garagen stehen zusätzlich Freistellplätze für weitere Fahrzeuge oder Besuch zur Verfügung, Stellplatzsorgen gibt es hier also nicht. Das massive Nebengebäude bietet darüber hinaus vielseitige Möglichkeiten: als Werkstatt für Hobby und Handwerk, als Lager oder für jede andere Nutzung, die Sie sich wünschen.

Ein Haus in sehr gepflegtem Zustand, mit viel Platz, durchdachten Extras und einer Lage, die Ruhe und Nähe zu allem Wichtigen verbindet. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Ausstattung und Details

Garage PKW
Garage Wohnmobil
Massives Nebengebäude
Eigentumsgrundstück
Zwei Wintergärten
Pflegeleichter Garten
Gäste-WC
Iso-Kunststoff-Fenster
Außenrolläden

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

Alles zum Standort

Conrebbersweg zählt zu den gefragten Wohnlagen der Seehafenstadt Emden und verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gewachsenen Stadt. Geprägt von einer überwiegend wohnbaulichen Nachbarschaft, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag, bietet dieser Standort beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Gleichzeitig eröffnet die Lage einen besonderen Zugang zur ostfriesischen Lebensart, die von maritimer Atmosphäre, weitläufigen Landschaften und der Nähe zur Nordseeküste geprägt ist.

Der Stadtteil präsentiert sich ruhig und überschaubar. Die umliegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern schafft ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld. Familien profitieren insbesondere von der guten Erreichbarkeit verschiedener Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Der Kindergarten Kiga Conrebbersweg befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Früchteburgschule, die BBS II Emden sowie das Max-Windmüller-Gymnasium sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Emden/Leer am Campus Emden. Spielplätze, Sportstätten und weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE, Lidl und Netto, komfortabel gewährleistet. Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken befinden sich ebenso im näheren Umfeld. Für eine umfassendere medizinische Versorgung steht das Klinikum Emden zur Verfügung. Auch gastronomische Angebote und gemütliche Cafés in der Innenstadt laden zum Verweilen ein.

Eine gute Verkehrsanbindung rundet die Standortqualität ab. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Emder Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A31 besteht zudem eine komfortable Anbindung in Richtung Leer, Aurich und in das weitere ostfriesische Umland.

Besonders reizvoll ist die Lage im Hinblick auf den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region. Die ostfriesische Nordseeküste mit ihren charakteristischen Deichlandschaften, kleinen Hafenorten und weitläufigen Radwegen bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Auch die ostfriesischen Inseln – von Borkum über Juist und Norderney bis hin zu Baltrum, Langeoog, Spiekeroog und Wangerooge – sind beliebte Ausflugsziele und verleihen der Region ihren ganz besonderen Charme. Der Emder Außenhafen bietet darüber hinaus Fährverbindungen nach Borkum und

unterstreicht die maritime Bedeutung der Stadt.

Conrebbersweg vereint somit die Vorzüge eines ruhigen, familienorientierten Wohnstandortes mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der besonderen Lebensqualität Ostfrieslands. Eine Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt und ein attraktives Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste bietet.

Objektnummer: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – 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: 26335096 - 26721 Emden / Conrebbersweg – 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