Emden

# Charmantes Einfamilienhaus mit modernisierten Elementen- Garage und viel Platz in Emden

*Objektnummer: 26335099*



KAUFPREIS: 199.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131.42 $m^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 424 $m^2$

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden


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

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26335099 |
| Wohnfläche | ca. 131.42 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1938 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.900 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.11.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 241.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1938 |

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Die Immobilie






Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

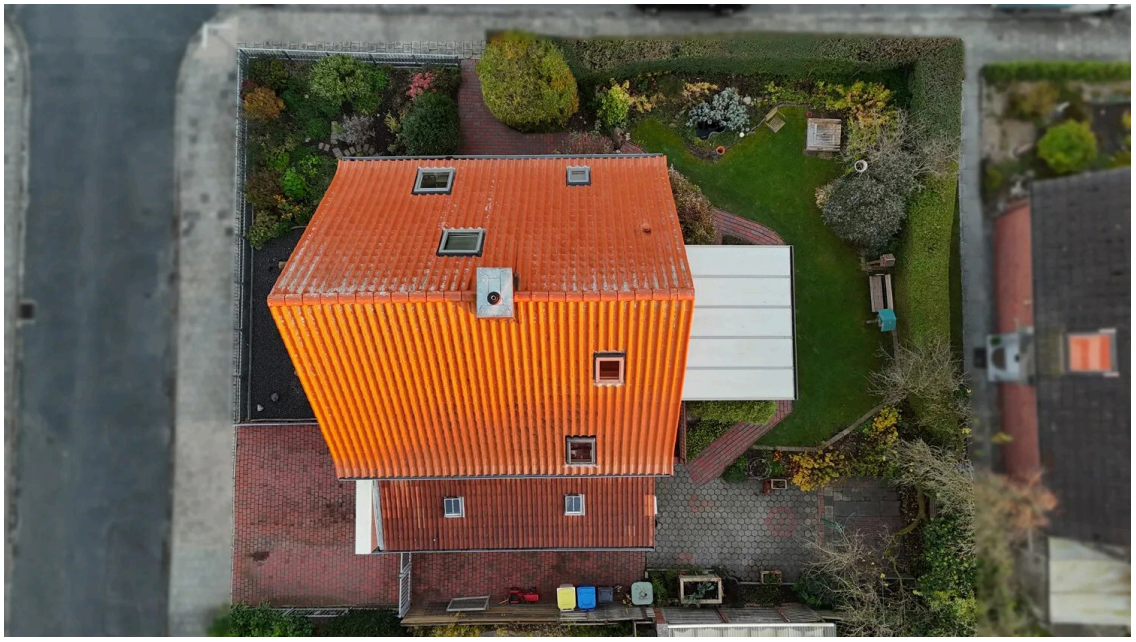
# Die Immobilie





Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Die Immobilie



Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Ein erster Eindruck

Dieses 1938 erbaute Einfamilienhaus verbindet den Charme seiner Entstehungszeit mit dem Komfort modernen Wohnens. Auf rund 131,42 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 424 m² erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Zuhause. Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert, zuletzt im Jahr 2022, und überzeugt heute mit einem rundum zeitgemäßen Gesamteindruck.

Auf 5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, finden Sie viel Raum zum Ankommen und genügend Rückzugsorte für alle Bewohner. Ein Büro und ein Gästezimmer machen das Haus zusätzlich flexibel, ob für das Arbeiten von zu Hause oder für Besuch. Der Flur wurde 2016 saniert und erhielt eine Innendämmung der Außenwand. Das Wohnzimmer wurde 2018 renoviert und ebenfalls innen gedämmt, was für ein behagliches Raumklima und mehr Energieeffizienz sorgt. In der Küche wurde 2010 eine neue Küchenzeile installiert, die 2022 noch ergänzt wurde.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Hier finden Sie eine Werkstatt, einen Waschraum, einen Mehrzweckraum sowie einen praktischen Lagerraum für Lebensmittel. Auch das Dachgeschoss ist ausgebaut. Neben einem weiteren Lagerraum befindet sich dort ein bereits wohnlich eingerichtetes Schlafzimmer, das sich ebenso gut als Gästezimmer nutzen lässt.

Dieses Haus wurde über die Jahre hinweg konsequent instand gehalten: Das Dach wurde 2003 komplett erneuert und gedämmt, das Außenmauerwerk 2015 neu verfugt. Eine Zentralheizung sorgt für zuverlässige Wärme in allen Wohnräumen. Das zum Haus gehörende Nebengebäude wurde 1970 modernisiert und bietet vielseitigen Stauraum oder Platz für Ihre Ideen.

Die 2018 errichtete überdachte Terrasse lädt dazu ein, die Tage im Freien zu verbringen, bei jedem Wetter. Das großzügige Grundstück bietet Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche, sei es als Garten, Spielwiese oder Rückzugsort im Grünen.

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Ausstattung und Details

Erbpachtzins: 1/4 jährlich - 86,29€
Nebengebäude 1970
Dach neu incl. Dämmung 2003
Küchenzeile 2012
Außenmauerwerk neu verfugt 2015
Flursanierung mit Innendämmung Aussenwand 2016
Stubenrenovierung mit Innendämmung Aussenwände 2018
Terrassenüberdachung 2018
Kleine Küchenergänzung 2022
Gästezimmer
Zwei Badezimmer
Vollständig unterkellert
Ausgebauter Dachboden

Objektnummer: 26335099 - 26723 Emden

# Alles zum Standort

Emden, die Hafenstadt an der Ems, besticht durch ihre einzigartige Lage zwischen Wasser und Weite. Weite Himmel, maritimes Flair und eine überschaubare Stadtstruktur prägen das Lebensgefühl an der Nordseeküste. Kurze Wege, eine lebendige Innenstadt und die Nähe zur Natur machen Emden zu einem Wohnort, der Alltag und Erholung auf besondere Weise verbindet. Wer ein Zuhause mit Substanz in einem verlässlichen Umfeld sucht, findet hier die ideale Grundlage für die langfristige Lebensplanung.

Das Wohnumfeld ist familienfreundlich, der Alltag spielt sich auf kurzen Wegen ab. Mehrere Bushaltestellen sind in nur zwei bis drei Gehminuten erreichbar, der Hauptbahnhof liegt in etwa zehn bis zwölf Minuten Fußweg, und die Autobahnanschlüsse sind bequem angebunden. Eine Kindertagesstätte erreichen Sie in rund drei Minuten, eine Grundschule in etwa fünf Minuten. Weitere Kindergärten, Schulen sowie Hochschulen und Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet bieten beste Voraussetzungen für jede Lebensphase.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Spielplätze, Sportangebote und grüne Rückzugsorte liegen in wenigen Gehminuten. Besonders reizvoll ist der Emder Wall: Die Wallanlagen mit ihrem alten Baumbestand und dem Wasser laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Stunden im Grünen ein. Hinzu kommen Cafés, Restaurants und Bars, die dem Quartier eine angenehme Lebensqualität verleihen. Die Nahversorgung mit Supermärkten und Discountern ist ebenso gesichert wie die medizinische Versorgung mit Haus- und Facharztpraxen, Zahnärzten und Apotheken.

Für Erholung abseits des Alltags sorgt die Lage an der Nordseeküste. Von Emden aus gelangen Sie mit der Fähre bequem nach Borkum, der westlichsten der Ostfriesischen Inseln. Wer kurz abschalten möchte, ist auf diesem Weg schnell in einer anderen Welt mit Strand, Dünen und frischer Seeluft. Auch die weiteren Ostfriesischen Inseln sowie die Küste lassen sich von hier aus gut erkunden.

Ein Standort, der durch Nähe, Alltagstauglichkeit und ein verlässliches Umfeld überzeugt und zugleich ein Stück Urlaubsgefühl vor der Haustür bietet.

Objektnummer: 26335099 - 26723 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