Emden

Alles fußläufig erreichbar – gepflegte DHH in Emden-Borssum

Objektnummer: 26361025



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 217 m²

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

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

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26361025
Wohnfläche	ca. 71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

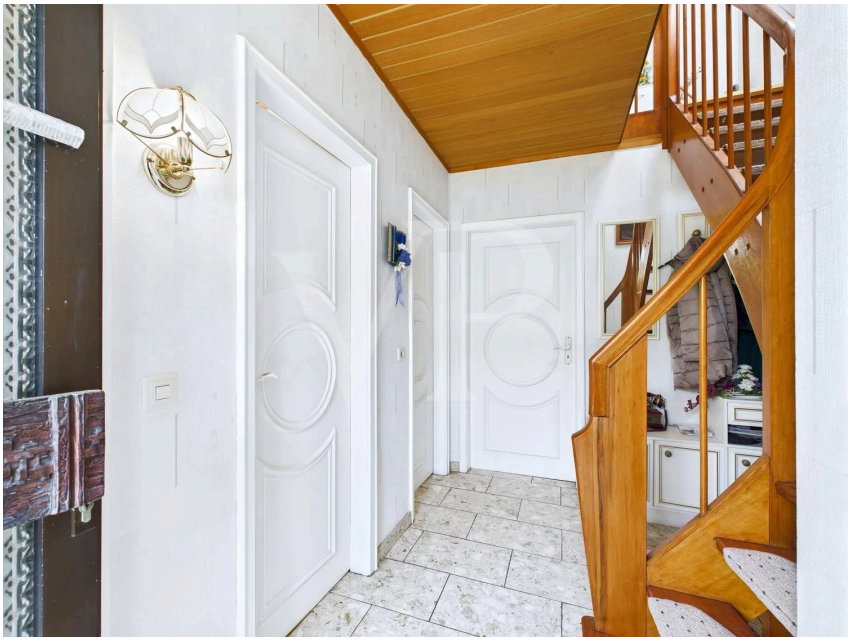
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	239 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf eine gepflegte Umgebung legen. Das Reihenendhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 71 m² auf einem Grundstück von ca. 217 m². Es wurde 1967 erbaut und präsentiert sich in einem gut erhaltenen Zustand, zumal es 2020 umfassend modernisiert wurde.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Zwei Badezimmer, eines davon im Jahr 2020 renoviert, sind funktional und stilvoll ausgestattet. Der Wohnbereich wurde ebenfalls 2020 erneuert und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre und direkten Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Die Immobilie ist überdies barrierefrei zugänglich, was sie besonders ansprechend macht. Die doppelverglasten Fenster, die 2016 eingesetzt wurden, tragen zur Wärmedämmung und damit zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die erst 2023 erneuerte Therme sorgt zudem für eine zeitgemäße Zentralheizung und angenehmen Wohnkomfort das ganze Jahr über.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich: Eine großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für gesellige Abende im Freien oder entspannte Stunden an warmen Tagen. Der kleine Vorgarten verleiht dem Haus einen einladenden Charakter und bietet Raum für individuelle gärtnerische Gestaltung. Der zusätzliche PKW-Stellplatz sowie die vorhandene Garage sind praktische Ergänzungen, die für Komfort und Sicherheit sorgen.

Die Art der Bauweise als Holzhaus verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Die ruhige Lage und die gute Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für all jene, die stadtnah, aber dennoch in einem ruhigen Umfeld wohnen möchten.

Für die Sicherheit ist gesorgt, und die Nähe zu Geschäften, Schulen und Freizeiteinrichtungen erhöht die Attraktivität der Lage zusätzlich. Zusammenfassend bietet dieses gepflegte Reihenendhaus alle Annehmlichkeiten eines komfortablen Wohnens für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen. Die Summe aus durchdachter

Raumaufteilung, modernem Komfort und attraktiver Lage machen dieses Haus zu einem idealen Wohnort für Sie und Ihre Familie.

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Ausstattung und Details

→ ca. 71m² Wohnfläche
→ ca. 217m² Grundstücksfläche
→ 2020 Therme
→ 2020 Duschbad erneuert
→ 2020 Wohnzimmer erneuert
→ 2016 Fenster (doppelverglast)
→ Ebenerdig nutzbar
→ Terrasse
→ PKW Stellplatz u. Garage
→ Holzhaus
→ Vorgarten

Objektnummer: 26361025 - 26725 Emden

Alles zum Standort

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Wohngebiet Emden/Borssum, Ostfriesland.
Gelegen zwischen den Stadtteilen Petkum im Süden und Wybelsum im Westen, bietet Borssum eine Mischung aus alten und neuen Wohnhäusern, umgeben von gepflegten Gärten und Grünflächen.
Die Nähe zum Ems-Jade-Kanal, einer bedeutenden Wasserstraße der Region, verleiht dem Stadtteil eine besondere Attraktivität.

Die Umgebung von Borssum ist geprägt von den typischen flachen Marschlandschaften Ostfrieslands, die eine ruhige, ländliche Atmosphäre schaffen. Trotz dieser Beschaulichkeit ist die lebendige Innenstadt von Emden nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar.

Der Stadtteil ist hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden: Die nahegelegene B210 und die A31 ermöglichen eine einfache Anfahrt mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die Borssum mit dem Zentrum von Emden und den umliegenden Ortschaften verbinden.
Der Hauptbahnhof Emden, etwa vier Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hannover und Norddeich Mole.
Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Wege, die zum Erkunden der Umgebung einladen. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zum Ems-Jade-Kanal vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser.

Insgesamt bietet Borssum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur von Emden – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Objektnummer: 26361025 - 26725 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: 26361025 - 26725 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