Emden - Friesland – Emden

Wohnqualität trifft Kapitalanlage - Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Emden

Objektnummer: 26361034



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 354 m^2

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

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

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26361034
Wohnfläche	ca. 294 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1931
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 294 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

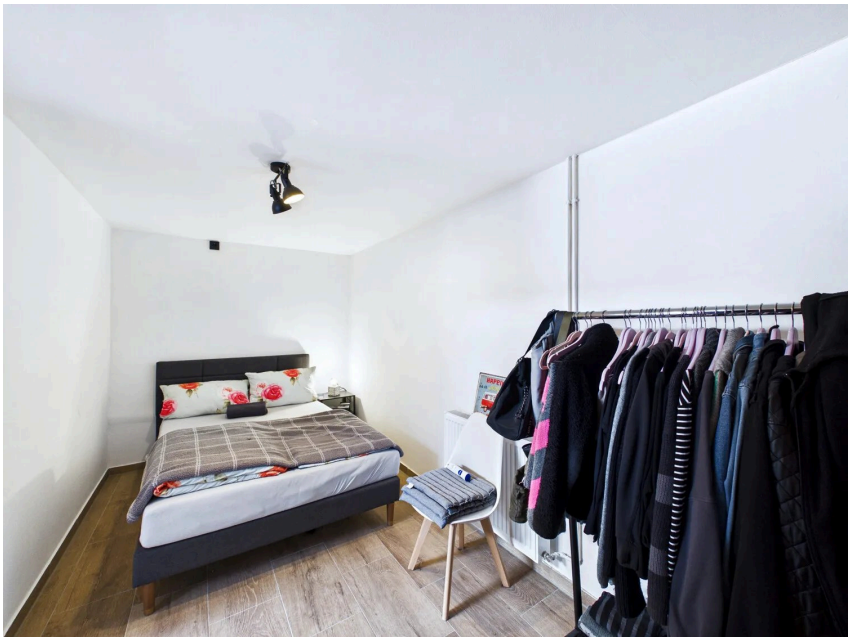
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1931

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

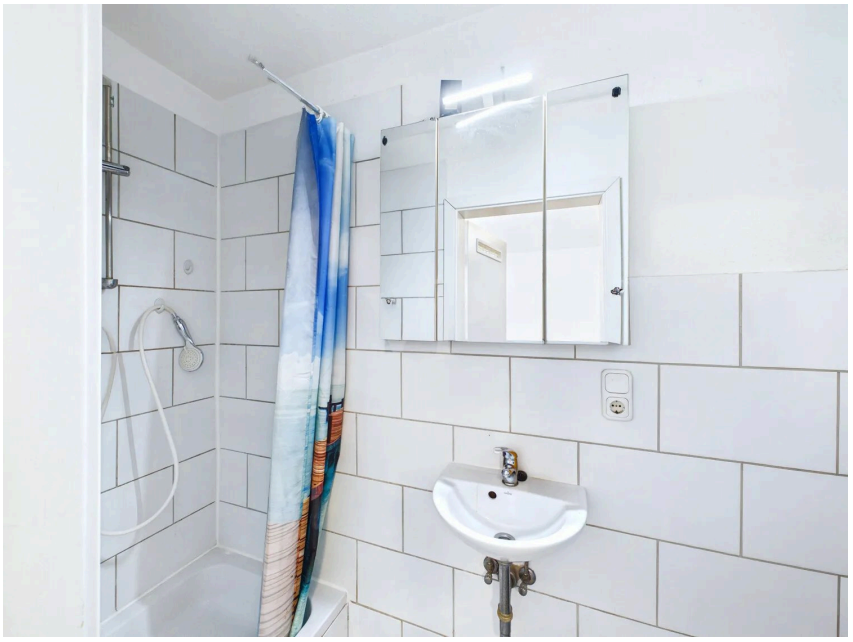
Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 294 m², insgesamt neun Zimmern sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und stellt insbesondere für Investoren eine attraktive Kapitalanlage mit guten Mieteinnahmen dar.

Das Objekt umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und saniert wurden. Hochwertige Ausstattungsmerkmale, zeitgemäße Wohnstandards sowie umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Wohnung Nr. 1 – vollständig saniert und modernisiert (2024)
Diese Wohneinheit wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in modernem Wohnstil. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit rahmenloser Duschkabine, großformatigen weißen Fliesen sowie einem Handtuchheizkörper. Die großzügig gestaltete Küche bietet einen offenen Essbereich und überzeugt durch moderne Gestaltungselemente. Große Fensterflächen und Dachfenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre mit direktem Übergang in den Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch eine überdachte Terrasse mit Blick in den Innenhof, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Zudem wurde die Wohnung im Jahr 2024 mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

Wohnung Nr. 2 – komplett saniert (2014)
Die zweite Wohneinheit wurde im Jahr 2014 vollständig saniert und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie helle Wohnräume. Das modern gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in die Dachschräge ein und bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Die großzügige Küche verfügt über viel Arbeitsfläche sowie einen zentralen Essbereich. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur überdachten Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich mit weitem Ausblick schafft.

Wohnung Nr. 3 – teilsaniert und vollständig renoviert
Diese Wohneinheit überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und einen modernen Renovierungsstandard. Der offen gestaltete Wohnbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch die integrierte Küche sinnvoll ergänzt. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein wandhängendes Waschbecken sowie praktische Stauraumlösungen. Großformatige Fliesen und ein heller Bodenbelag in Holzoptik sorgen für ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild.

Wohnung Nr. 4 – vollständig saniert (2025)

Diese Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort. Sämtliche Fenster sind mit Wärme- und Schallschutzverglasung ausgestattet. Das moderne Badezimmer überzeugt mit großformatigen weißen Fliesen, einer Glasdusche mit komfortablem Einstieg sowie moderner Sanitärausstattung. Die funktionale Küche wurde im Zuge der Sanierung 2025 mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Ein weiterer wesentlicher Pluspunkt der Immobilie ist die im Jahr 2024 installierte neue Heizungsanlage, die zur energetischen Optimierung beiträgt und langfristig für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Insgesamt vermittelt die Immobilie einen hochwertigen und gepflegten Eindruck. Die Kombination aus fortlaufenden Modernisierungen, attraktiven Wohnstandards und soliden Mieteinnahmen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Kapitalanlage und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Ausstattung und Details

Wohnung Nr. 1
- 2024 komplett saniert
- Boden neu ausgeglichen
- Neue Einbauküche
- Neues Badezimmer
- Toilette, Sanitär neu
- Grundriss Verbesserung
- Schallschutzfenster mit Argonbefüllung mit Außenjalousien
- Eingangstür mit Schallschutz

Wohnung Nr. 2
- 2014 komplett saniert
- Einbauküche
- Außenjalousien
- Dachterrasse überdacht

Wohnung Nr. 3
- Teilsaniert
- Komplett renoviert
- Möbliert

Wohnung Nr. 4
- 2025 komplett saniert und renoviert
- Fenster mit Wärmeschutz- und Schallschutzverglasung

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – Emden

Alles zum Standort

Emden liegt im Nordwesten von Niedersachsen in der Region Ostfriesland und erstreckt sich an der Mündung der Ems in die Nordsee. Die Stadt ist von einer flachen Marschlandschaft geprägt, durchzogen von Kanälen, Wasserläufen und Polderflächen, was typisch für Ostfriesland ist. Emden verfügt über einen bedeutenden Tiefwasserhafen, der direkten Zugang zur Nordsee bietet, und ist wirtschaftlich stark durch die maritime Industrie, den Schiffsbau und den Handel geprägt. Verkehrlich ist die Stadt gut angebunden: Über die B210 und die Autobahn A31 besteht Verbindung ins Ruhrgebiet, während Schienen- und Fährverbindungen die Region sowie internationale Ziele erschließen. Die Wasserlage prägt nicht nur das Stadtbild, sondern bietet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und zieht Touristen an. Kulturelle Einrichtungen wie das Otto-Huus und verschiedene Museen runden das urbane Profil ab und unterstreichen die Bedeutung der Stadt als regionales Zentrum.

Objektnummer: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – 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: 26361034 - 26725 Emden - Friesland – 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