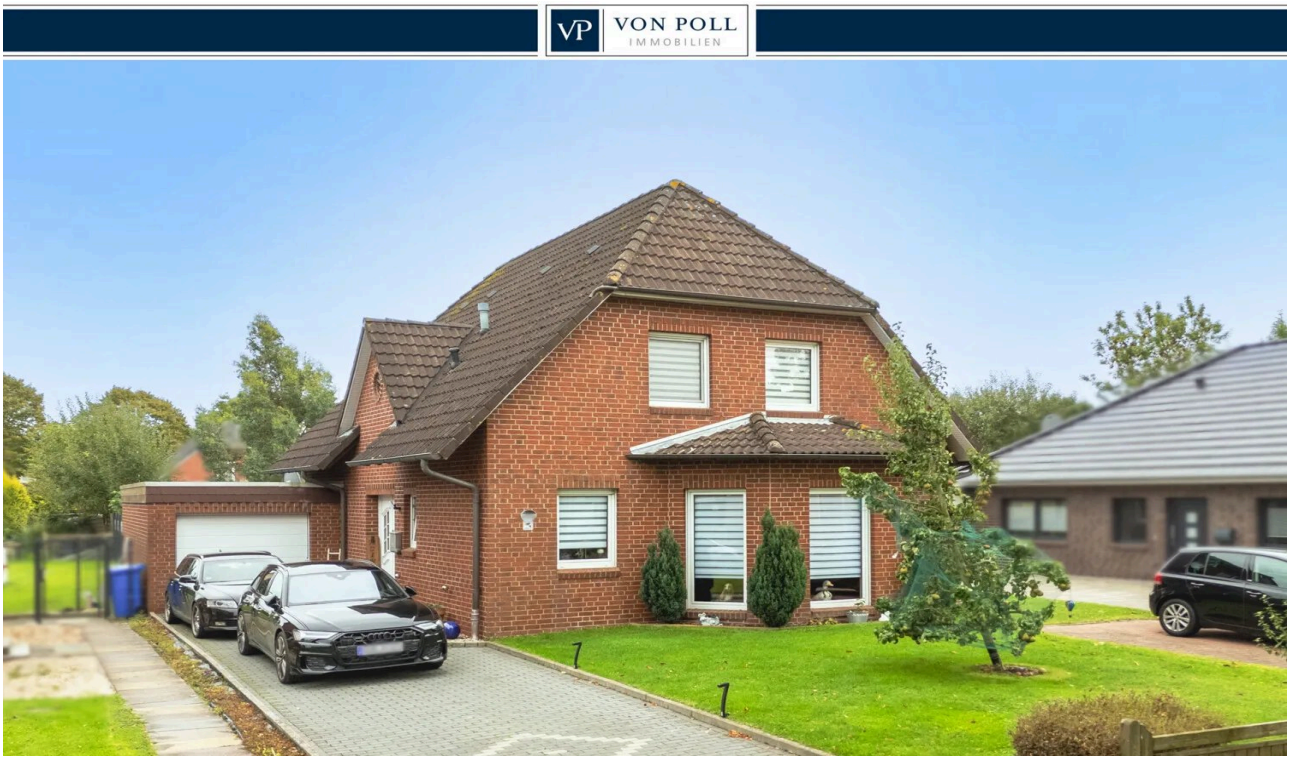
Emden / Widdelswehr – Emden

Wohnglück zum Ankommen - Ruhige Lage, PV-Anlage und Wohnmobilstellplatz

Objektnummer: 26361063



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

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

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26361063
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

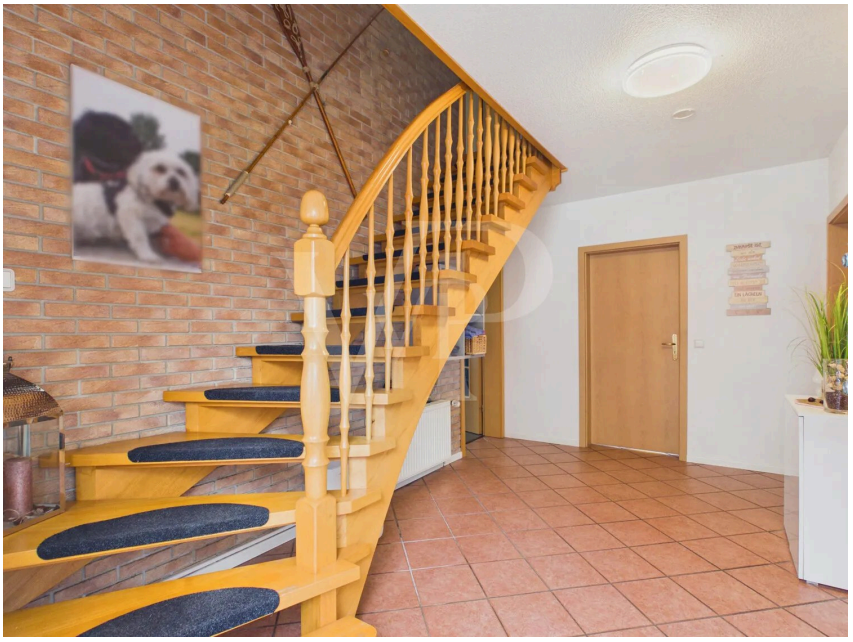
Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	65.24 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie

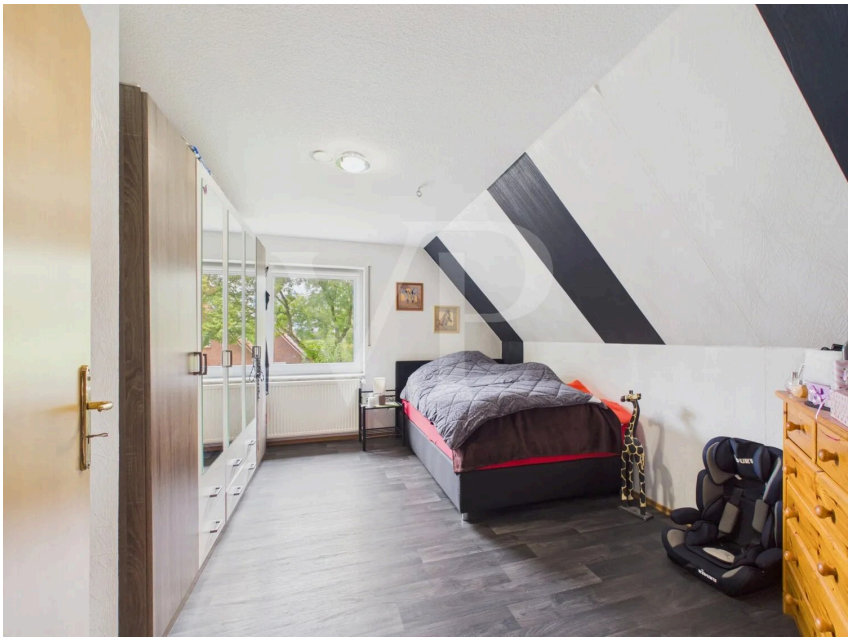




Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Ein erster Eindruck

Geerdet im Charakter eines norddeutschen Landhauses, empfängt dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 mit seiner klassischen Klinkerfassade und der großzügigen, gepflasterten Auffahrt. Schon beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Atmosphäre, die sich durch alle Räume zieht. Der Eingangsbereich öffnet sich mit einer geschwungenen Holztreppe und viel Platz für einen herzlichen Empfang. Die ruhige Lage und das zurückgesetzte Grundstück schenken ein Gefühl von Privatsphäre und Entspannung.

Im Erdgeschoss erstreckt sich der offene Wohnbereich mit großer Fensterfront und modernem Bodenbelag. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und überzeugt durch viel Tageslicht, eine Klimaanlage sowie einen Pelletofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Hier fließen Wohn- und Essbereich harmonisch ineinander, der Blick nach draußen fällt auf die überdachte Terrasse. Die Küche bietet mit ihrer breiten Fensterzeile und dem Erker idealen Platz für gesellige Stunden. Helle Holzelemente, moderne Geräte und ein Essplatz am Fenster schaffen eine einladende Atmosphäre, in der man gerne verweilt.

Die Terrasse ist mit einer stabilen Überdachung ausgestattet, sodass auch bei norddeutschem Wetter das Leben ins Freie verlagert werden kann. Rankende Pflanzen und ein geschützter Essbereich laden zum Verweilen ein, während der Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus reicht. Der Garten ist ein Ort für entspannte Nachmittage, mit viel Grün und Platz für Kinder oder Gäste. Die Garage, der separate Wohnmobilstellplatz und das Gartenhaus fügen sich funktional in das Gesamtbild ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsort als auch zum Arbeiten oder Spielen genutzt werden können. Helle Räume, gepflegte Oberflächen und viel Stauraum unter den Dachschrägen machen diese Etage besonders angenehm. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit einer großzügigen Eckbadewanne, zwei Waschtischen und einem Fenster, das sanftes Licht in den Raum bringt. Weiß geflieste Wände und dunkler Boden setzen dabei einen modernen Akzent.

Das Haus ist technisch gut ausgestattet: Eine Zentralheizung, unterstützt durch eine Pelletheizung, sorgt für effiziente Wärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage und Solarthermie. Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise Fußbodenerwärmung und das renovierte Wohnzimmer bieten zeitgemäßen Komfort.

Hier findet der Alltag Ruhe und Freiraum. Der Garten lädt dazu ein, das Wochenende im Grünen zu verbringen, während das Haus mit seinen klaren Linien und wohnlichen Materialien Geborgenheit schenkt.

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Ausstattung und Details

→ Baujahr 1999
→ Wohnfläche ca. 159m²
→ Grundstücksfläche ca. 550m²
→ 4 Zimmer
→ Garage
→ Großzügige Auffahrt
→ Wohnmobilstellplatz
→ Terrasse mit Überdachung
→ 2001 Terrassenüberdachung
→ 2000 Heizung
→ Kunststofffenster doppelverglast
→ PV- Anlage 6kW + Solaranlage
→ Pelletofen 12kWh
→ Dach gedämmt
→ Splitklimaanlage im Wohnzimmer
→ Stangenofen
→ Teilweise Fußbodenerwärmung
→ Wohnzimmer renoviert 2014
→ HWR renoviert 2017
→ Gartenhaus
→ Außenrollläden
→ Schön angelegter Garten
→ Ruhige Lage

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – Emden

Alles zum Standort

Widdelswehr ist ein idyllischer Stadtteil von Emden, eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands in Niedersachsen. Dieser ruhige Ort ist umgeben von weitläufigen Feldern und Wiesen und liegt in unmittelbarer Nähe des Ems-Jade-Kanals, der zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Trotz der naturnahen Umgebung ist Widdelswehr gut an die Stadt Emden angebunden, die nur etwa 10 Autominuten entfernt ist. Über die Bundesstraße B210 sowie regelmäßige Busverbindungen ist eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet.

Vor Ort finden sich grundlegende Einkaufsmöglichkeiten wie ein kleiner Supermarkt, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte. Mehrere gastronomische Betriebe laden zum Verweilen ein. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe, während weiterführende Schulen in Emden leicht erreichbar sind.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung von Widdelswehr zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft, entlang von Kanälen und durch beschauliche Dörfer. Die Nähe zur Nordsee erweitert das Freizeitangebot um Strandbesuche, Wattwanderungen und Wassersportaktivitäten. Kulturell bietet die Region Museen, historische Bauwerke und Veranstaltungen, die die ostfriesische Tradition lebendig halten.

Die Wohngegend in Widdelswehr ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, die ein ruhiges und familiäres Umfeld schaffen. Großzügige Grundstücke und Gärten bieten viel Platz zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die freundliche Nachbarschaft und das dörfliche Flair tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt verbindet Widdelswehr die Vorteile des Landlebens mit der Nähe zur Stadt und bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien, Paare und Ruhesuchende. Hier genießen Sie die Ruhe und Schönheit Ostfrieslands, ohne auf die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – 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: 26361063 - 26725 Emden / Widdelswehr – 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