Emden

Gepflegtes Einfamilienhaus in Emden als attraktive Kapitalanlage – ca. 6,95 % Bruttomietrendite

Objektnummer: 26418018-1



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.89 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 132 m²

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

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

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	26418018-1
Wohnfläche	ca. 154.89 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1940

Kaufpreis	259.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

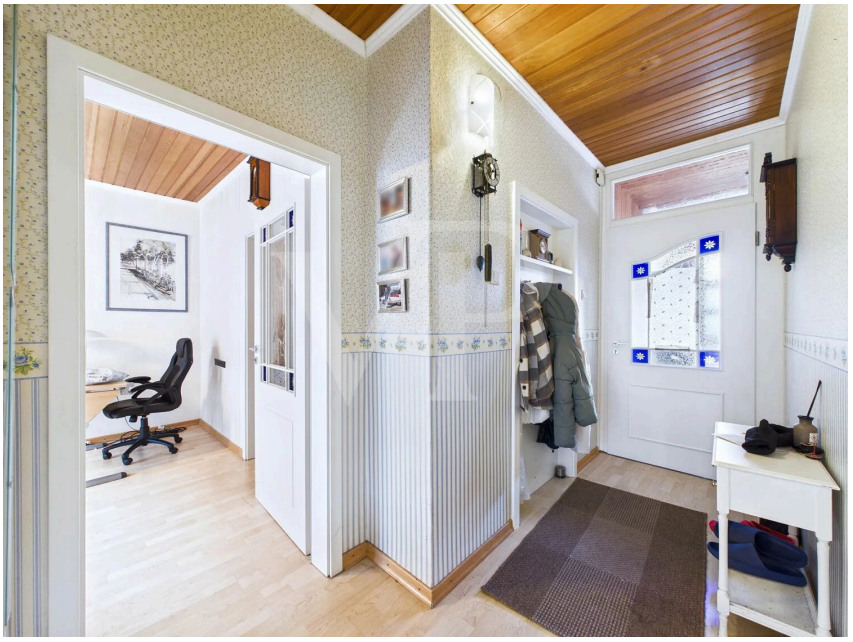
Die Immobilie





Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie

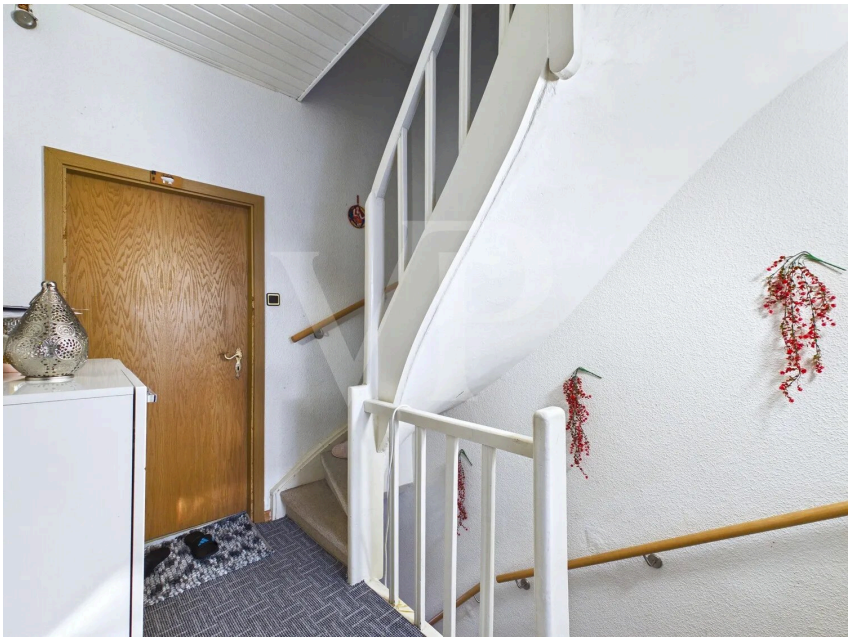




Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet eine bereits bestehende Mieteinnahme mit vielseitigen Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung. Auf ca. 154,89 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 132 m² bietet die Immobilie eine interessante Grundlage sowohl für Kapitalanleger als auch für individuelle Nutzungskonzepte.

Ein besonderer Vorteil ist der bereits vorhandene monatliche Kaltmietertrag von 1.500 €, der unmittelbar für einen laufenden Cashflow sorgt. Gleichzeitig bietet die flexible Raumaufteilung verschiedene Perspektiven – von einer Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zur weiteren Optimierung der aktuellen Nutzung.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einer soliden Basis. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die den heutigen Wohnkomfort erhöhen und den zukünftigen Investitionsbedarf reduzieren. Die Elektrik wurde 2015 inklusive FI-Schutz erneuert, 2017 erfolgten die Installation einer neuen Therme sowie die Modernisierung der Küche. Die Fenster wurden bereits 2008 ausgetauscht. Eine Zentralheizung gewährleistet dabei eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei modern ausgestattete Bäder sowie elektrische Jalousien, die insbesondere für eine attraktive Vermietbarkeit einen weiteren Pluspunkt darstellen.

Auch der Außenbereich ergänzt das Wohnangebot überzeugend: Terrasse, Balkon und ein kompakter Garten schaffen zusätzliche private Freiflächen und eine angenehme Wohnqualität. Eine Sauna im Keller sowie weitere Nutzflächen runden das Raumangebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und fertiggestellten Zustand, sodass derzeit kein größerer Investitionsbedarf besteht. Damit präsentiert sich das Haus als interessante Kapitalanlage mit einer stabilen Einnahmesituation, moderner Ausstattung und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen und Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 Emden

Ausstattung und Details

→ Küche 2017 erneuert
→ Fenster 2008 erneuert
→ Therme 2017
→ Elektrik mit FI aus 2015 inkl. Zwischenzähler
→ Terrasse
→ Balkon
→ Keller
→ Elektrische Jalousien
→ Mieteinnahmen: 1.500€ kalt
→ 2x Bäder
→ Garten
→ Sauna im Keller

Objektnummer: 26418018-1 - 26721 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: 26418018-1 - 26721 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: 26418018-1 - 26721 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