Emden

Attraktive Kapitalanlage mit bestehender Mieteinnahme und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26418018



KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.89 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 132 m²

Objektnummer: 26418018 - 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 - 26721 Emden

Auf einen Blick

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

Kaufpreis	249.900 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 - 26721 Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

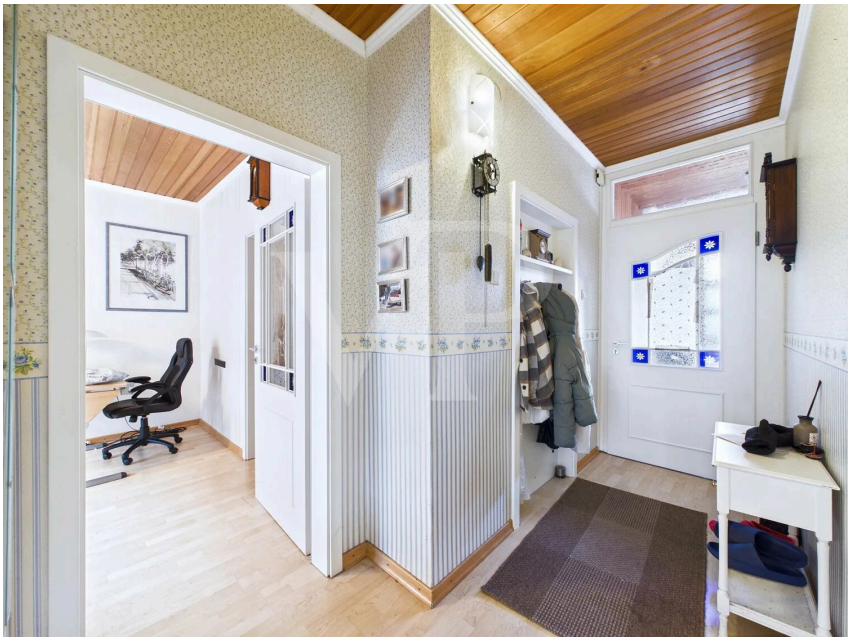
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.03.2036
Befeuerung	Gas

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

Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie





Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418018 - 26721 Emden

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilen Erträgen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial dar. Auf einer Wohnfläche von ca. 154,89 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch im Rahmen eines renditeorientierten Vermietungskonzepts.

Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger ist die bereits bestehende Mieteinnahme von 1500 € monatlich (kalt), wodurch ein direkter Cashflow gegeben ist. Gleichzeitig eröffnet die flexible Raumaufteilung weiteres Potenzial zur Optimierung der Mietstruktur oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend und nachhaltig modernisiert, wodurch kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen bereits weitgehend vorweggenommen wurden. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

Erneuerung der Elektrik (2015) inklusive FI-Schutz
Neue Heiztherme (2017)
Modernisierung der Küche (2017)
Austausch der Fenster (2008)

Diese Investitionen tragen maßgeblich zur Werterhaltung sowie zur Energieeffizienz der Immobilie bei und sorgen für eine solide technische Basis.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie zwei modernisierte Bäder sowie elektrische Jalousien erhöhen die Attraktivität für Mieter und unterstützen eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die vorhandene Zentralheizung gewährleistet zudem eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung.

Der Außenbereich mit Terrasse, Balkon und kompaktem Garten bietet einen zusätzlichen Mehrwert, der insbesondere bei Mietinteressenten stark nachgefragt ist. Eine im Keller integrierte Sauna stellt ein weiteres Differenzierungsmerkmal dar und steigert die Wohnqualität sowie die Marktattraktivität.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und fertiggestellten Zustand, sodass kurzfristig keine größeren Investitionen erforderlich sind. Dies macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf eine sichere und planbare Anlage setzen.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit bestehender Einnahmesituation, solider Substanz und weiterem Entwicklungspotenzial – ideal für Investoren, die Wert auf eine Kombination aus laufenden Erträgen und langfristiger

Wertsteigerung legen.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Kapitalanlage im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26418018 - 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 - 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 - 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 - 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