

Emden – Emden

# Modernisierte Eigentumswohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 243350246



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 219.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

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

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	243350246	Kaufpreis	219.900 EUR
Wohnfläche	ca. 85,12 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	202.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.07.2030	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Eigentumswohnung mit 3,5-Zimmer wurde im Jahr 2023 aufwendig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1972. Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, dennoch ruhige Lage und erstreckt sich im 2. Obergeschoss auf eine großzügige Wohnfläche von etwa 85 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer einladenden Diele empfangen, die den Eingangsbereich stilvoll repräsentiert. Von hier aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten der Wohnung. Auf der linken Seite führt der Weg in das Tageslichtbad, das mit einer ebenerdigen Dusche inklusive stilvollem Glaselement ausgestattet ist und modernen Komfort mit Ästhetik verbindet. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das derzeitige Ankleidezimmer, welches sich jedoch auch hervorragend als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Esszimmer, welches den Mittelpunkt des Wohnraums darstellt. Von hier aus werden Sie vom geräumigen Südbalkon eingeladen, die Sonne zu genießen und zu entspannen. Eines der Highlights, die am Essbereich angrenzende Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kochkünste. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem sonnigen Ausblick bietet einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Das großzügige Schlafzimmer, das zur Nordseite ausgerichtet ist, verspricht erholsame Nächte und ruhige Träume. Ein Kellerraum steht Ihnen zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Für Ihren Komfort gehören ein eigener Freistellplatz und eine Garage zum Angebot dieser attraktiven Wohnung. Diese Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung Ihres persönlichen Wohntraums. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Der Erbbauzins beträgt 67,42 Euro vierteljährlich.



Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Ausstattung und Details

Vollständig modernisiert - 2023  
Außenrolläden (teils elektrisch) – 2023  
Fliegengitter (alle Fenster) – 2023  
Balkonrenovierung - 2023  
Fenster – Iso-Glas – 2023  
Bodenerwärmung - 2023  
Glas-Schiebe-Tür 2023  
Tapeten/ Farbe – 2023  
Badezimmer - 2023  
Einbauküche - 2023  
Bodenbeläge - 2023  
Elektrik – 2023  
Türen – 2023  
Eigene Garage - gesondertes Grundbuch  
Ggfls. kann Inventar nach Rücksprache übernommen werden

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Alles zum Standort

Das Stadtzentrum, welches Sie in wenigen Minuten fußläufig oder auch mit dem Rad erreichen, lädt Sie zu gemütlichen Mittagessen in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants ein. Auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, zur Deckung des täglichen Bedarfs, befinden sich in der Nähe. Außerdem finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Banken, Bäcker in fußläufiger Weite. Selbst das Emdener Krankenhaus, sowie auch das Neue Theater und die Friesenthaltherme ist schnell erreichbar. Diese Lage bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die Autobahn, sowie auch an die öffentlichen Verkehrsmittel, aber ermöglicht Ihnen dennoch einen ausgiebigen Spaziergang im Grünen entlang des Wassers, welches Ihnen nach wenigen Augenblicken fußläufig möglich ist.

Objektnummer: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 202.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 243350246 - 26721 Emden – Emden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)