

Emden - Transvaal – Emden

Außergewöhnliches Reihenendhaus mit Garten/ Garage und Auffahrt

Objektnummer: 24335048



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 396 m²

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

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

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Auf einen Blick

Objektnummer	24335048
Wohnfläche	ca. 102,84 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	229.900 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Die Immobilie



Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modernisierte Immobilie bietet ca. 102 m² Wohnfläche auf einem 396 m² großen Eigentumsgrundstück und verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Gestaltung. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Windfang empfangen, der Sie in einen dahinterliegenden Flur führt. Vom diesem gelangen Sie zum Gäste-WC, zudem in die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und einem kleinen Essbereich, die keine Wünsche offenlässt. Das angrenzende große Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden und einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum idyllischen Garten. Eine zentrale Treppe führt Sie auf die weiteren Ebenen des Hauses und als erstes ins Obergeschoss. Auf dem Weg dahin befindet sich auf einer Zwischenebene eines der beiden Schlafzimmer des Obergeschosses. Das Obergeschoss selbst bietet über den Flur den Zugang zu allen Räumen. Ein modernes Duschbad, welches mit einem WC, einem Waschbecken und einem kleinen Abstellbereich ausgestattet und sorgt für einen komfortablen Start in den Tag. Das zweite Schlafzimmer beeindruckt nicht nur durch seine Größe und Helligkeit, sondern auch durch den Zugang zum Balkon, auf dem Sie entspannt die Sonnenstrahlen und den Weitblick genießen können. Auch finden Sie auf dieser Ebene noch einen praktischen Abstellraum. Vervollständigt wird der Grundriss durch ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss, dass sich als Schlafzimmer, Büro oder auch einfach als Hobbyraum eignet. Hier finden Sie zusätzlich noch einen nützlichen Speicher, um Ihre Koffer oder die klassische Weihnachtsdeko zu verstauen. Vom anfänglichen Flur führt die zentrale Treppe in den Keller, der neben der kleinen Garderobe, zwei praktische Räume und die Heizungstherme bereithält. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Vorräte und Utensilien. Auch von hier gelangen Sie in den Garten. Der großzügige, aber pflegeleichte Garten, welcher sich vom Keller, dem Wohnzimmer oder auch von der Auffahrt betreten lässt, bietet Ihnen viel Raum die warmen Tage zu genießen. Hier wartet eine überdachte und blickgeschützte Terrassenüberdachung mit Abstellraum, eine attraktive Hochterrasse und ein geräumiger Geräteschuppen auf Sie. Auch der neuwertige Pool kann übernommen werden, damit Sie sich an heißen Tagen abkühlen können. Ersparen Sie sich die Suche nach einem Parkplatz, denn ebenfalls zur Immobilie gehört eine Garage sowie PKW-Stellplätze vor und neben derselbigen. Diese Immobilie vereint Moderne und Geräumigkeit und ist ideal für Paare oder kleine Familien. Lassen Sie sich von der hellen Gestaltung und der durchdachten Raumaufteilung begeistern und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Ausstattung und Details

- 2023 - Heizungstherme (Leasing)
- 2023 - Keller + Eingangsbereich neu gefliest
- 2023 - Abläufe im Keller erneuert
- 2023 - Terrasse neu gepflastert
- 2022 - Vorgarten erneuert
- 2022 - Gäste-WC renoviert
- 2022 - Duschwand aus Glas
- 2021 - Fugensanierung
- 2021 - Fenster EG erneuert
- 2021 - Auffahrt errichtet inkl. Strom (genehmigt)
- 2020 - Elektrik teils erneuert
- 2018 - Küche erneuert
- 2017 - Fenster OG erneuert
- 2017 - Außenrolläden erneuert (Keller/DG)
- 2017 - Kellerausbau
- 2014 - Gartenanlage inkl. Hütten und Hochterrasse
- 2014 - Bad erneuert
- 2014 - Balkon neu gefliest
- 2013 - Hauseingangstür erneuert
- 2013 - Garagendach/ elekt. Tor/ Tür erneuert
- 2010 - Dach inkl. Isolierung
- 1982 - Anbau Wohnzimmer

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Alles zum Standort

Dieses charmante Reihenendhaus befindet sich im Emdener Stadtteil Port Arthur-Transvaal. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, sind im näheren Umfeld erreichbar. Die Emdener Innenstadt, welche mit zahlreichen Geschäften, sowie typisch ostfriesischen Cafés zu Verweilen einlädt, lässt sich auch bequem mit dem Fahrrad erreichen. Ein Autobahnanschluss ist auch in kurzer Zeit erreichbar, sowie weitere Städte wie Aurich und Norden, welche immer einen Ausflug wert sind. Bekannt ist Emden zudem als Geburtsort der Komiker Otto Waalkes und Karl Dall, die durch ihr Wirken den Ostfriesenwitz geprägt haben. Insbesondere „Otto“ hat seiner Heimatstadt durch Filme und Musikalben zu größerer Bekanntheit verholfen. Wer zusätzlich die Nähe zur Nordsee liebt, darf sich hier ebenfalls angesprochen fühlen, den in wenigen Fahrminuten erreichen Sie den Badestrand „Knock Emden“, welcher regelmäßig zahlreiche Touristen anlockt.

Objektnummer: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com