

Emden / Borssum – Emden

# Weniger Fläche, mehr Gemütlichkeit: Ihr neues Heim an der Nordsee

Objektnummer: 24335040



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

KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 927 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

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

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24335040	Kaufpreis	249.900 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	376.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet auf 91 Quadratmetern Wohnfläche alles, was Sie sich wünschen können. Das Haus wurde im Jahr 2021 komplett renoviert und überzeugt durch modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Flur empfangen. Direkt zu Ihrer Rechten befindet sich ein stilvolles Badezimmer, das mit modernen Armaturen ausgestattet ist. Ebenfalls auf der rechten Seite finden Sie die Treppe, die Sie in das Obergeschoss führt. Gehen Sie geradeaus weiter, gelangen Sie in die großzügige und modern gestaltete Küche. Diese ist ideal für kulinarische Abenteuer und gesellige Familienessen. Links neben der Küche öffnet sich der helle und freundliche Wohnbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltung bietet und zu entspannten Stunden einlädt. Die Treppe hinauf gelangen Sie in das Obergeschoss, das ebenso durchdacht und komfortabel gestaltet ist. Links von der Treppe erwartet Sie ein weiteres, modern ausgestattetes Badezimmer. Rechts neben dem Badezimmer befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, das Ihnen einen ruhigen Rückzugsort bietet. Daneben liegen zwei weitere Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Zusätzlich verfügt das Haus über einen trockenen Keller, der reichlich Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist. Eine Tiefgarage rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Design mit einer praktischen Raumaufteilung und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause. Lassen Sie sich von der Qualität der Renovierung und der einladenden Atmosphäre überzeugen. Willkommen in Ihrem neuen Heim!

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Ausstattung und Details

- Therme 2021
- Elektrik 2020
- Fenster OG alle 2021 Neu
- Wohnzimmerfenster EG 2021 Neu
- Garage
- Terrasse
- Einbauküche
- Moderner Einrichtungsstil
- Gepflegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Trockener Keller

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Alles zum Standort

Borssum ist ein charmantes Stadtviertel im östlichen Teil von Emden, einer historischen Stadt im Nordwesten Deutschlands, eingebettet in die malerische Region Ostfriesland. Dieses Stadtviertel zeichnet sich durch seine idyllische Lage entlang der Ems und seine typischen norddeutschen Marschlandschaften aus, die es zu einem attraktiven Wohnort machen. Die verkehrsgünstige Lage von Borssum ist ein großer Pluspunkt. Mit der Nähe zur Autobahn A31 sind größere Städte wie Leer und das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz eine unkomplizierte Verbindung zum Emdener Stadtzentrum und darüber hinaus. Borssum besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens abdeckt. Verschiedene Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind problemlos erreichbar. Sportbegeisterte finden zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in den lokalen Sportvereinen und auf den Sportanlagen. Das Stadtviertel ist nicht nur aufgrund seiner Infrastruktur, sondern auch wegen seiner naturnahen Umgebung beliebt. Die weitläufigen Grünflächen und Kanäle laden zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bieten eine hohe Lebensqualität abseits des städtischen Trubels. Historisch betrachtet, hat Borssum eine lange und interessante Vergangenheit, die sich in der Architektur und den zahlreichen Denkmälern widerspiegelt. Diese verleihen dem Viertel einen einzigartigen Charme und machen es zu einem attraktiven Standort für alle, die sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt schätzen. Das soziale und kulturelle Leben in Borssum ist geprägt von einer aktiven Gemeinschaft und regelmäßigen Veranstaltungen, die das Zusammenleben bereichern und für eine lebendige Nachbarschaft sorgen. Durch die Nähe zum Emdener Stadtkern sind zudem die vielfältigen kulturellen und wirtschaftlichen Angebote der Stadt leicht erreichbar, darunter Museen, Theater, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Zusammengefasst ist Borssum ein attraktiver Wohnort, der durch seine harmonische Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Lage und kulturellem Reichtum besticht und eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner bietet.

Objektnummer: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 376.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24335040 - 26725 Emden / Borssum – 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)