

Emden – Emden

# Attraktive Eigentumswohnung im Zentrum: Vielseitig nutzbar und sofort verfügbar - Provisionsfrei -

Objektnummer: 24335038(W3)



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

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

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

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24335038(W3)
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Provisionsfrei
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	98.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Ein erster Eindruck

Die helle und charmante Eigentumswohnung liegt in einer begehrten zentralen Innenstadtlage von Emden und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 65qm. Diese attraktive Immobilie umfasst ein einladendes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein modernes Bad und eine geräumige Diele. Die Beheizung erfolgt effizient durch eine Gaszentralheizung aus dem Fertigungsjahr 2019. Das Bad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, darunter eine Dusche, ein WC und ein praktischer Waschmaschinenanschluss. Zu den zahlreichen Annehmlichkeiten der Wohnung gehören außerdem ein sonniger Balkon, der zum Entspannen einlädt, Satelliten-TV für abwechslungsreiche Unterhaltung und ein abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und liegt im zweiten Obergeschoss eines ansprechenden Wohn- und Geschäftshauses. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Ausblick auf den historischen Wasserturm, der das Stadtbild prägt. Dank der exzellenten Innenstadtlage sind verschiedene Einrichtungen und Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote bequem zu Fuß erreichbar. Diese vielseitige Wohnung eignet sich sowohl für die Ferienvermietung als auch für die Festvermietung. Sie ist ideal zur Eigennutzung und bietet sich auch perfekt für die Vermietung an Monteure an. Besonders attraktiv ist, dass die Wohnung derzeit leerstehend ist, wodurch jede Nutzung sofort möglich ist. Diese flexible Nutzungsmöglichkeit macht die Immobilie zu einer besonders lohnenswerten Investition. Entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung und lassen Sie sich von ihrem Charme und ihrer Vielseitigkeit begeistern.

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 2019
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- Satelliten TV
- Abschließbarer Kellerraum
- Innenstadtlage von Emden

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Alles zum Standort

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Emdener Stadtzentrum. Direkt in unmittelbarer Nähe lädt Sie der Emdener Wall zu gemütlichen Spaziergängen im Grünen ein. Wenn Sie aber die Emdener Kanäle erforschen möchten, können Sie sich nach wenigen Schritten am Wasserturm ein Tretboot leihen und die Ruhe und Gelassenheit des Wassers genießen. Trotz der ruhigen Lage befinden Sie sich mittendrin und können somit alle Erledigungen des täglichen Lebens fußläufig erreichen. Selbstverständlich stehen Ihnen verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, zahlreiche Freizeitangebote, wie beispielsweise der Besuch der Kunsthalle, im direkten Umfeld zur Verfügung. Des Weiteren ermöglicht Ihnen die Lage einen kurzen Fußweg zum Hauptbahnhof oder auch eine schnell erreichbare Autobahnanbindung.

Objektnummer: 24335038(W3) - 26721 Emden – Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 98.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24335038(W3) - 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)