

Emden - Jarssum – Emden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und idylischem Gartenblick

Objektnummer: 25335013



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

KAUFPREIS: 197.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 825 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

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

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335013
Wohnfläche	ca. 112,67 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	197.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	290.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1968 erbaut wurde, befindet sich auf einem etwa 825 m<sup>2</sup> großen Grundstück, am Rande der weiten Felder von Emden-Jarssum. Auf einer Wohnfläche von etwa 112,67 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Immobilie eine großzügige Raumgestaltung. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, verfügt das Haus über idealen Platz für eine Familie. Das Objekt wurde 2025 zuletzt modernisiert, wobei die Bäder erneuert wurden, und bietet dementsprechend einen modernen Wohnkomfort. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zuerst in den Flur, der Ihnen Zutritt zu den meisten Räumen des Erdgeschosses und Zugang zum Dachgeschoss ermöglicht. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein Gäste-WC, welches die zwei modernen Badezimmer ergänzt und den Komfort für Bewohner und Besucher erhöht. Angrenzend befindet sich ein Zimmer, das Sie zu einem der renovierten Bäder und der idyllischen Terrasse führt. Zusätzlich bietet sich in diesem Raum ein hervorragender Platz für eine großzügige Garderobe. Das Duschbad ist sehr hell gestaltet und wirkt besonders einladend. Zurück über den Flur, erreichen Sie die Küche, welche Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Ob für große Familienessen oder gemütliche Kochabende, diese Küche kann unterschiedlichste Wünsche verwirklichen. Das Highlight des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht, wodurch sie besonders offen und hell wirken. Bei Bedarf kann hier ein Kamin angeschlossen werden, der an kühlen Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Besonderer Wert wurde auf die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens gelegt, was dieses Haus auch für Senioren attraktiv macht. Ein der Teil des Wohn- und Essbereichen könnte mit wenig Aufwand in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt werden. Das Dachgeschoss ist ebenfalls über den Flur zugänglich und verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer und einen zusätzlichen Raum, der als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Das Haus ist teilunterkellert, wodurch zusätzliche Fläche für Lagerung zur Verfügung steht. Dank der idealen Lage genießen Sie eine ruhige Wohnumgebung und Potenzial für einen beeindruckenden Ausblick. Der idyllische Gartenbereich ist pflegeleicht gestaltet und durch einen Grillkamin auch bestens für gesellige Grillabende geeignet. Ein zentraler Punkt des Außenbereichs ist die gemütliche Terrasse, die an warmen Tagen als Erweiterung des Wohnbereichs dient. Der Gartenbereich verfügt zudem über ein massives Nebengebäude und eine Blockhütte zur Nutzung als Werkstatt oder Stauraum. Autoliebhaber oder die, die zusätzlichen Stauraum benötigen, werden den Komfort der vorhandenen Garage zu schätzen wissen. Die ruhige Lage, das große Grundstück und die moderne Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie, die vielfältige Möglichkeiten bietet. Mit diesem Angebot erhalten

Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihnen ein Leben in harmonischer Umgebung ermöglicht. Besichtigen Sie diese Immobilie und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die hier auf Sie warten.

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Weitblick
- ebenerdiges Wohnen
- seniorengerecht
- Garage
- Nebengebäude
- Terrasse
- Blockhütte
- Steingrill
- Keller
- Kaminanschluss
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Brennwerttherme



Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich im Emdener Stadtteil Jarssum. Angrenzend an die weiten Felder Ostfrieslands und mit Blick auf den Ems-Seitenkanal können Sie hier gleichzeitig die Ruhe und die Nähe zur Stadt genießen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum nicht weit entfernt. Emden verfügt über ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Geschäften und Restaurants, die Sie in der Innenstadt erkunden können. Das Highlight Emdens ist jedoch der Delft mit seinen zahlreichen Booten und der Anbindung an die Ems. An den Fernverkehr angebunden sind Sie durch die Autobahn und den Bahnhof, die beide umgehend in Emden zu finden sind.

Objektnummer: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 290.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – 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)