

Emden - Herrentor – Emden

# Altbau-Charakter mit großzügigem Garten

Property ID: 24335032



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

PURCHASE PRICE: 199.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 120,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 606 m<sup>2</sup>

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## At a glance

Property ID	24335032
Living Space	ca. 120,34 m <sup>2</sup>
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1924
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	252.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.09.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## The property





Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## The property



Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## The property





Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## The property





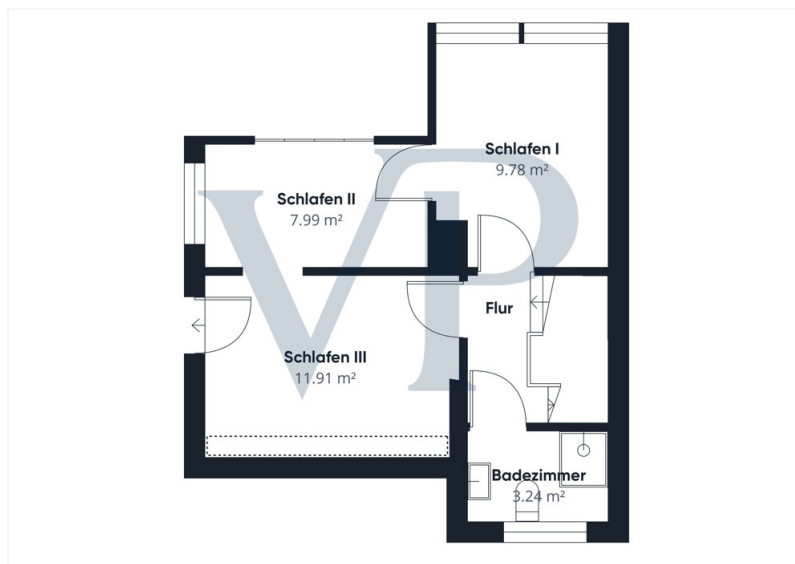
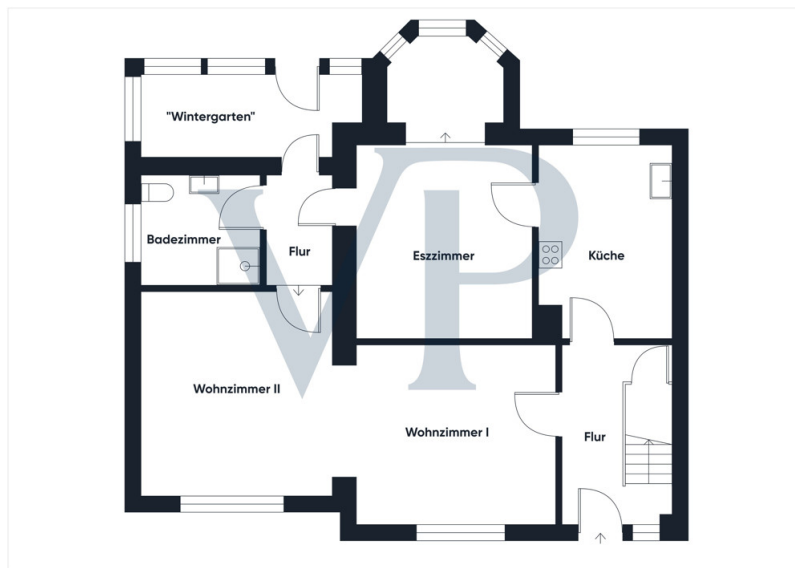
Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## The property



Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1924 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einer der beliebtesten Lagen von Emden, dem Herrentorviertel. Der gut geschnittene Grundriss bietet Ihnen mit sechs Zimmern auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf einem ca. 606 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück ein attraktives Raumangebot. Nachdem Sie den Eingangsbereich des Hauses über den Vorgarten und wenigen Stufen erreicht haben, werden Sie im beliebten Altbaucharme der Diele im Haus empfangen. Von hier aus gelangen Sie zum einen in den Wohnbereich sowie auch in die Küche des Hauses. Darüber hinaus bietet Ihnen die Diele auch den Zugang in das Obergeschoss und Keller. Wenn Sie den Rundgang linkseitig beginnen, befinden Sie sich im großzügigen Wohnbereich, welcher sich in zwei Zimmer unterteilt. Diese beiden Räumlichkeiten bestechen neben dem vielseitig nutzbarem Raumangebot durch hochwertiges Echtholzparkett und viel Lichteinfall. Wenn Sie dem Rundgang folgen erreichen Sie einen kleinen Zwischenflur. Dieser führt in das geräumige Badezimmer im Erdgeschoss, in den massiven „Wintergarten“ mit Zugang zum Garten, sowie vervollständigt er den Rundgang in ein großes Esszimmer, welches das Highlight eines kleinen außergewöhnlichen Türmchen-Erkers mit Blick in den herrlichen Garten bietet. Angrenzend an das Esszimmer rundet die Küche den Grundriss im Erdgeschoss ab und hält viel Raum für eine große Einbauküche für Sie bereit. Das helle und hohe Obergeschoss ist über die Holzterrasse im Eingangsbereich zugänglich und führt zu drei gemütlichen Zimmern. Diese Räume eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein zusätzliches Duschbad im Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit. Für Ihre Habseligkeiten befindet sich im isolierten Dachgeschoss noch Raum, welchen Sie über die feststehende Treppe erreichen können. Vervollständigt wird das Raumangebot durch den Keller, der sich über die gesamte Fläche des Erdgeschosses erstreckt und Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur freien Entfaltung bietet. Im Außenbereich finden Sie vor dem Haus einen Freistellplatz für Ihr Fahrzeug, aber auch eine Garage steht Ihnen zu Verfügung. Diese ist vom Garten und von der Straße aus erreichbar. Abgerundet wird das gesamte Immobilienangebot durch einen herrlichen Garten, in dem Sie nach Lust und Laune Ihren grünen Daumen schwingen oder ausbilden können. Lassen Sie sich von der Kombination aus der bevorzugten ruhigen Lage, dem idyllischen Garten und dem Altbaucharme mit attraktiven Details persönlich überzeugen und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.



Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## All about the location

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter und ruhiger Sackgassenendlage im Emden Stadtteil Herrentor. Der Emden Wall und auch der Ems-Jade-Kanal ist direkt um die Ecke und bietet jederzeit die Möglichkeit bei einem Spaziergang im Grünen den Alltagstress zu vergessen. Auch das nahegelegene Stadtzentrum lädt nach wenigen Minuten Fußweg zum Einkaufen und Flanieren in der Innenstadt ein. Alle Erledigungen des täglichen Lebens, wie Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und auch das Krankenhaus sind problemlos und schnell zu erreichen. Des Weiteren ist die Autobahnanbindung nach wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 252.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. 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.

Property ID: 24335032 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)