

Emden - Transvaal – Emden

# Außergewöhnliches Reihenendhaus mit Garten/ Garage und Auffahrt

Número de propiedad: 24335048



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

PRECIO DE COMPRA: 229.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## De un vistazo

Número de propiedad	24335048
Superficie habitable	ca. 102,84 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	229.900 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	186.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.07.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## La propiedad



Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## La propiedad



Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## La propiedad



Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## La propiedad





Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## La propiedad



Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modernisierte Immobilie bietet ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 396 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24335048 - 26723 Emden - Transvaal – Emden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental

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)