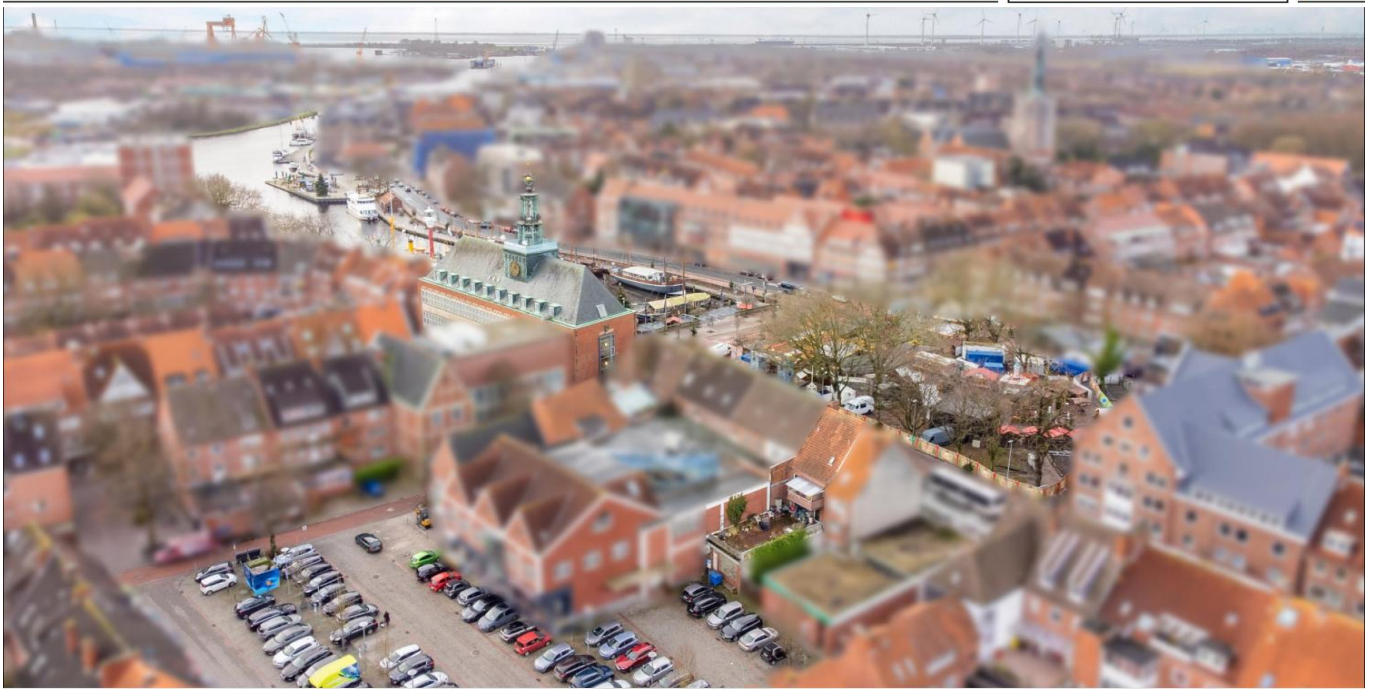


Emden – Emden

# Zentraler geht's nicht: Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage

CODE DU BIEN: 25335006



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

PRIX D'ACHAT: 399.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 160 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335006	Prix d'achat	399.900 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2024
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1950	Surface de plancher	ca. 184 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Espace commercial	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954



CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

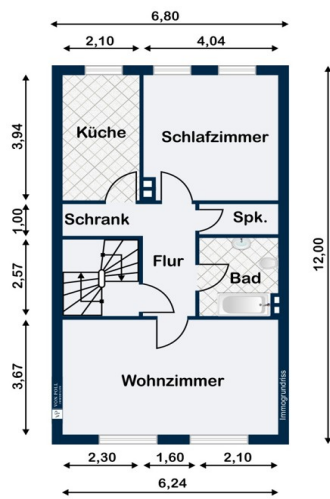
## La propriété

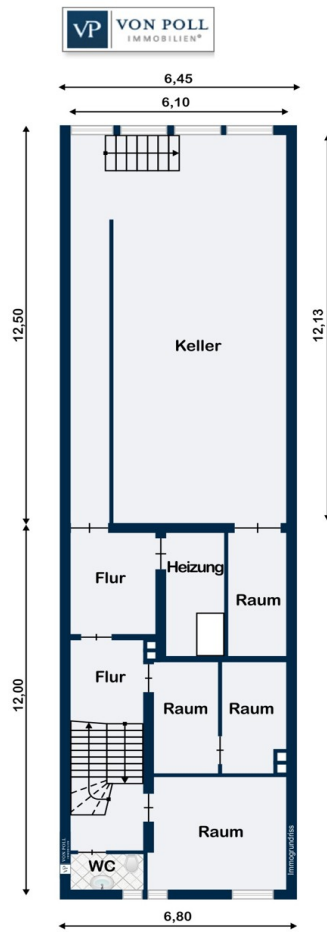


CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Une première impression

Diese Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Emdens bietet eine einzigartige Gelegenheit für Kapitalanleger sowie für Unternehmer, die sich selbst für die attraktive Gewerbefläche interessieren. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und dem Emdener Delft – eine Lage, die nicht nur durch hervorragende Sichtbarkeit und hohe Frequenz besticht, sondern auch eine erstklassige Anbindung an das pulsierende Stadtleben garantiert. Erbaut im Jahr 1950 und im Zuge eines An- bzw. Umbaus im Jahr 1963 optimal aufgeteilt, erstreckt sich das Objekt über ein ca. 160 Quadratmeter großes Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 110 Quadratmetern ist geschickt in zwei helle, gut geschnittene Zweizimmer-Wohnungen aufgeteilt, die seit vielen Jahren als verlässliche Mietobjekte fungieren. Beide Wohnungen bestechen durch einen charmanten Altbauflair, der beispielsweise durch den authentischen Dielenboden unterstrichen wird. Zudem verfügt das Dachgeschoss über attraktive Ausbaureserven, die sich ideal für die Schaffung einer zusätzlichen kleinen Wohnung eignen. Ergänzt wird das Angebot durch die besondere Raumaufteilung: Die Wohnung in der ersten Etage punktet mit einer großzügigen Dachterrasse, während die Wohnung im zweiten Obergeschoss über einen Balkon verfügt. Die ca. 120 Quadratmeter große Gewerbefläche profitiert von einer hervorragenden Frequenz, was für eine ausgezeichnete Präsenz sorgt – ideal für Geschäftsideen, die von einer hohen Laufkundschaft profitieren. Hinzu kommt, dass hinter dem Haus vielzählige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, was den Standort zusätzlich aufwertet. Das gesamte Haus ist vollständig unterkellert und der trockene Keller bietet weiteren Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten. Auch in puncto Instandhaltung und Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand: So wurden beispielsweise die Fenster in den Jahren 2001 und 2010 erneuert, die Elektrik ca. im Jahr 2022 modernisiert und die Etagenheizungen in den Jahren 2003, 2018 sowie bereits für 2024 auf den neuesten Stand gebracht. Auch die Bäder wurden teils 2024 erneuert, um den aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 46.339,80 € bietet sich diese Immobilie als attraktives Investment an – ein Projekt, das sowohl den Blick in die Zukunft als auch den Werterhalt der Immobilie sicherstellt. Ob als Kapitalanlage mit bewährter Mietstruktur oder als Gewerbefläche für den Eigenbedarf: Dieses Objekt vereint Bestandwert mit Entwicklungspotenzial an einem der begehrtesten Standorte Emdens. Bitte beachten Sie, dass Aufnahmen der Räumlichkeiten derzeit nicht zur Verfügung stehen, da die Mieter um Zurückhaltung gebeten haben. Nutzen Sie diese Chance und überzeugen Sie sich selbst von dem nachhaltigen Mehrwert, den diese Immobilie bietet.

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Détails des commodités

Erdgeschoss:

Gewerbereinheit – ca. 120 m<sup>2</sup>

Heizungstherme 2024

Modernes WC

Kleiner Personalraum

Aufenthaltsraum

Keller mit viel Lagerfläche

1. Obergeschoss – ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Küche

Dachterrasse

Therme 2018

Fenster Kunststoff-Iso 2001/ 2010

Elektrik ca. 2021

Boden Holzdielen, Teppichboden, Fliesen

2. Obergeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Abstellraum

Küche

Balkon

Therme 2003

Fenster Kunststoff-Iso 2001/ 2010

Elektrik ca. 2021

Boden Holzdielen, Teppichboden, Fliesen

Dachgeschoß:

Ausbaureserve

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Tout sur l'emplacement

Erleben Sie urbanen Charme und historische Eleganz in einer der begehrtesten Lagen Emdens! Diese einzigartige Immobilie im Herzen der Stadt vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit dem besonderen Flair von Ostfriesland. Nur wenige Schritte trennen Sie vom imposanten Rathaus und dem malerischen Stadthafen Emders Delft – zwei Wahrzeichen, die dem Quartier seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Hier genießen Sie nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, exquisiten Restaurants und kulturellen Highlights, die das pulsierende Stadtleben ausmachen. Gleichzeitig laden grüne Oasen und die Uferpromenade zum Entspannen und Verweilen ein. Die Symbiose aus historischer Kulisse und moderner Entwicklung schafft eine Atmosphäre, die sowohl Geschäftsleute als auch private Käufer gleichermaßen begeistert. Ob als exklusiver Wohnsitz oder als repräsentativer Geschäftssitz – diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einem inspirierenden Umfeld zu leben und zu arbeiten. Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Lage und dem unverwechselbaren Charme Emdens verzaubern und investieren Sie in eine Zukunft, in der Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Emden!

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

CODE DU BIEN: 25335006 - 26721 Emden – Emden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)