

Emden / Borssum – Emden

Ihr Wohntraum wird wahr: Modernisiertes Haus mit eigener Photovoltaikanlage

????????? ??????????: 24335080



www.von-poll.com

???? ??????: 419.900 EUR • ??????????: ca. 168 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 840 m²

??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ??? ??????

???????? ?????????	24335080
???????????	ca. 168 m²
?????????	5
?????????? ??? ?????????	3
?????????	1
???? ????????????	1992
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	419.900 EUR
??????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2019
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ????????

??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	115.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.04.2034	?????????? ????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ???????? : 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ???????? : 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ???????? : 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ???????? : 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



???????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

?? ????????



??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus, das 1992 erbaut und 2019 umfassend renoviert wurde – perfekt für Familien, die viel Platz, modernen Komfort und ein gemütliches Zuhause suchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 168 m² auf einem idyllischen Grundstück von ca. 840 m² bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt. Die 5 hellen Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die harmonische Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das 2019 modernisierte Badezimmer bietet mit seiner stilvollen Ausstattung zeitgemäßen Komfort, während das ebenfalls neu gestaltete Gäste-WC praktisch für Besucher ist. Die hochwertige Küche, die 2019 erneuert wurde, lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein und ist ein echter Treffpunkt für die ganze Familie. Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für entspannte Stunden oder gemütliche Abende mit Freunden. Elektrische Rollläden bieten dabei ein Plus an Komfort und Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist die moderne Heizungsanlage mit Zentral- und Fußbodenheizung, die das gesamte Haus angenehm temperiert und für Wohlfühlatmosphäre sorgt. Draußen erwartet Sie ein liebevoll gestalteter Garten mit einer großen Terrasse – perfekt für Sommerabende im Freien. Ein Grillplatz und ein charmantes Gartenhaus runden das Bild ab, während der Regenwasserbrunnen und ein Rasenmähroboter eine umweltfreundliche und pflegeleichte Gartenpflege ermöglichen. Parken ist dank einer großzügigen Garage (ca. 53 m²) und einem zusätzlichen Carport (40 m²) kein Problem. Hier finden sowohl Autos als auch Fahrräder oder Gartengeräte problemlos Platz. Ein weiteres Plus: Die 9 kW Photovoltaikanlage bringt nicht nur nachhaltige Energie, sondern auch finanzielle Entlastung durch die vertraglich gesicherte Einspeisevergütung bis 2027. Das schnelle Internet durch den Glasfaseranschluss ist ideal für Homeoffice-Nutzer und technikbegeisterte Familien. Dieses charmante Haus vereint modernen Wohnkomfort, liebevolle Details und praktische Extras auf einem großzügigen Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zu zeigen und stehen für Fragen oder eine Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

??????????????? ??? ?????????

- Küche 2019 Neu
- Gäste WC 2019 Neu
- Bad 2019 Neu
- Carport 40m2 2000 Neu
- Innentüren 2019 Neu
- 9 KW Photovoltaik anlage mit einer Einspeisung von jährlich 3.600,00€ bis 2027 vertraglich geregelt
- Gartenhaus
- Grillplatz
- Terrasse
- Glasfaser
- Regenwasserbrunnen mit ca. 1500L und zwei Zapfstellen
- Rasenmäherroboter
- Garage (53m2)
- Überwiegend elektrische Rolläden

??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

??? ??? ??? ???????????

Borssum ist ein Stadtteil der Stadt Emden in Niedersachsen, gelegen im östlichen Bereich der Stadt, nahe dem Ems-Jade-Kanal und dem Fehntjer Tief. Diese Lage verleiht Borssum einen typisch ostfriesischen Charakter, geprägt von vielen kleinen Wasserläufen und Kanälen. Im Westen grenzt der Stadtteil an Barenburg und im Norden an den Emder Hafen, während sich im Osten und Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken. Obwohl die Nähe zum Hafen und den industriellen Gebieten Emden prägend ist, hat sich Borssum seinen ländlichen Charme bewahrt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, ergänzt durch einige größere Wohngebäude. Zahlreiche Grünflächen und Sportplätze bieten Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße B210 und die nahe gelegene Autobahn A31 gut, was Borssum für Pendler attraktiv macht. Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung ist in Borssum vorhanden, wodurch der Stadtteil auch für Familien eine angenehme Wohnumgebung bietet. Die ländliche Umgebung mit den angrenzenden Feldern und Wasserläufen lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, was den Stadtteil zu einem ruhigen und naturnahen Wohnort macht, der gleichzeitig von der Nähe zur Stadt Emden profitiert.

??????? ?????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24335080 - 26725 Emden / Borssum – Emden

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com