

Emden / Widdelswehr

# Deichnaher Winkelbungalow Komfort und Natur vereint

????????? ??????????: 24335046



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

???? ??????: 259.900 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 728 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335046
????????????	ca. 115 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ???????????	4
???????????	1
????? ?????????????	1978
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ????????	259.900 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ???????????????	????????????????????? ???????????
???????????????????????	ca. 136 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	135.20 kWh/m²a
??????????????	12.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ?????????





???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ?????????



???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ?????????





???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ?????????





???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

?? ?????????



???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

Beim Betreten der Haustür gelangen Sie in eine geräumige Diele, die Ihnen sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Vom Eingangsbereich aus befindet sich links ein praktisches Gäste-WC. Rechts von der Diele aus entlang, auf der rechten Seite, erreichen Sie die Küche, die direkt an einen Hauswirtschaftsraum angrenzt – ideal für zusätzlichen Stauraum und Haushaltsgeräte. Neben der Küche befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zum weitläufigen Garten bietet. Dieser Raum lädt zum Entspannen und zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Geradeaus vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das erste Schlafzimmer, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer. Links entlang der Diele führt der Flur zu weiteren Räumen. Auf der linken Seite finden Sie das Badezimmer mit allen Annehmlichkeiten. Direkt gegenüber befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls sehr gemütlich und vielseitig nutzbar ist. Neben diesem Schlafzimmer gibt es noch ein weiteres Zimmer, das einen wunderschönen Blick in den Garten bietet und sich hervorragend als ruhiges Rückzugsgebiet eignet. Geradeaus vom Flur befindet sich schließlich das letzte Schlafzimmer, das ebenfalls mit Blick in den Garten überzeugt und viel Ruhe und Erholung verspricht. Die Garage ist sowohl von der Einfahrt als auch vom Garten aus zugänglich. Sie ist clever aufgeteilt und verfügt über einen Nebenraum, der sich perfekt zum Abstellen von Fahrrädern und anderen Gegenständen eignet, sodass Ihr Auto stets gut geschützt ist. Diese durchdachte Raumaufteilung bietet viel Komfort und Flexibilität für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

- Heiztherme 2019 Neu
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Elektrik 2008
- Drei Fenster 2021 erneuert
- Auffahrt
- Haustür 2022 Neu
- Großzügige Raumaufteilung
- Gepflegtes Grundstück
- Einbauküche
- Terasse
- Garage gemauert



??????? ???????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

Widdelswehr ist ein idyllischer Stadtteil von Emden, eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands in Niedersachsen. Dieser ruhige Ort ist umgeben von weitläufigen Feldern und Wiesen und liegt in unmittelbarer Nähe des Ems-Jade-Kanals, der zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Trotz der naturnahen Umgebung ist Widdelswehr gut an die Stadt Emden angebunden, die nur etwa 10 Autominuten entfernt ist. Über die Bundesstraße B210 sowie regelmäßige Busverbindungen ist eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet. Vor Ort finden sich grundlegende Einkaufsmöglichkeiten wie ein kleiner Supermarkt, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte. Mehrere gastronomische Betriebe laden zum Verweilen ein. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe, während weiterführende Schulen in Emden leicht erreichbar sind. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung von Widdelswehr zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft, entlang von Kanälen und durch beschauliche Dörfer. Die Nähe zur Nordsee erweitert das Freizeitangebot um Strandbesuche, Wattwanderungen und Wassersportaktivitäten. Kulturell bietet die Region Museen, historische Bauwerke und Veranstaltungen, die die ostfriesische Tradition lebendig halten. Die Wohngegend in Widdelswehr ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, die ein ruhiges und familiäres Umfeld schaffen. Großzügige Grundstücke und Gärten bieten viel Platz zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die freundliche Nachbarschaft und das dörfliche Flair tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei. Insgesamt verbindet Widdelswehr die Vorteile des Landlebens mit der Nähe zur Stadt und bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien, Paare und Ruhesuchende. Hier genießen Sie die Ruhe und Schönheit Ostfrieslands, ohne auf die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

??????? ????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24335046 - 26725 Emden / Widdelswehr

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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