

Emden / Wolthusen

# Doppeltes Wohnglück: Zweifamilienhaus mit Kanalblick in Emden Wolthusen

????????? ??????????: 24418069



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

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 380 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418069
????????????	ca. 151 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	6
?????????????? ??? ????????????	4
????????????	2
????? ??????????????	1961

????? ????????	269.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2021
?????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 79 m <sup>2</sup>
????????	?????????, ???????????????? ?????????, ??????????

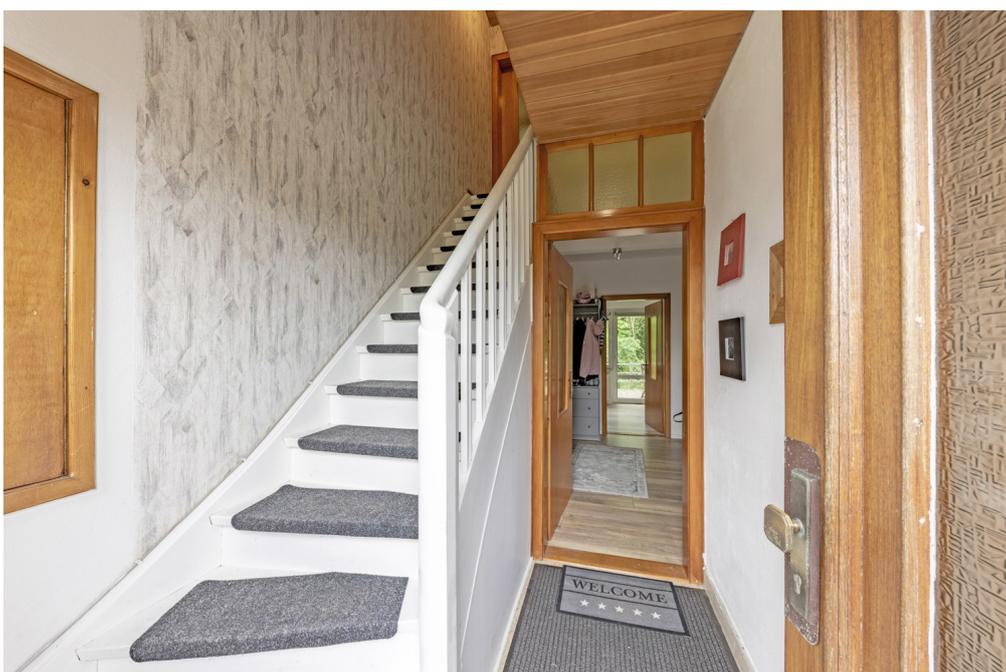
???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ???????? ???	11.03.2030	?????? ?????? ????????????	243.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ???????????	??????	???????????? ???????????? ??????????	G

???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



??????? ???????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ?????????



??????? ?????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

?? ????????



??????? ???????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Dieses bezaubernde Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage direkt am malerischen Treckfahrttief und bietet eine entspannte Wohnqualität sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch seine zwei separaten Wohneinheiten und den großzügigen Kellerbereich. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner Flur, der Ihnen Zugang zu den Wohnungseinheiten bietet. In der unteren Wohnung angekommen, empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Rechts um die Ecke erwartet Sie ein modernisiertes Badezimmer, das mit stilvollem Design besticht. Direkt daneben befindet sich die neuwertige Küche, die durch ihr elegantes Design sowie den Blick auf das Wasser zum gemütlichen Kochen einlädt. Geradeaus von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse beeindruckt. Beim Betreten der Terrasse eröffnet sich Ihnen ein zauberhafter Ausblick auf das Treckfahrttief, wo Sie in angenehmer Ruhe verweilen und schöne Stunden genießen können. Auf der linken Seite der Diele befinden sich zwei separate Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer eignen. Links vom Eingang haben Sie bequemen Zugang zum Keller. Im Eingangsbereich des Hauses führt Sie die Treppe hinauf in die obere Wohnung, in der Sie ein großzügiger Flur empfängt. Rechts um die Ecke befindet sich das kleine und charmante Badezimmer. Links daneben liegt die geräumige und moderne Küche. Auf der rechten Seite des Flurs gelangen Sie in den Wohnbereich, der offen und nahtlos in den einladenden Essbereich übergeht. Dieser Bereich ist ebenfalls direkt vom Eingangsbereich zugänglich und bietet eine harmonische Atmosphäre für gesellige Abende und entspannte Stunden. Auf der linken Seite des Flurs bieten praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum, während sich auf der rechten Seite der Zugang zum Wirtschafts- und Abstellraum befindet, ideal für Haushaltsgeräte und Vorräte. Am Ende des Flurs liegt das geräumige Schlafzimmer, das Komfort und Erholung verspricht. Vom Flur geradeaus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Ein besonderes Highlight bietet der Keller, welcher sich über gesamte Grundfläche erstreckt. Durch mehr als 5 großzügige Räume eignet er sich hervorragend für Handwerker, Hobbybastler oder zur zusätzlichen Lagerung. Dieses attraktive Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden separaten Wohneinheiten und der flexibel gestaltbare Kellerbereich machen diese Immobilie zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause. Besonders hervorzuheben ist die traumhafte Lage direkt am Wasser, die für eine bevorzugte Wohnqualität sorgt.

??????? ???????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

- Zweifamilienhaus
- gute Lage
- teilw. modernisiert
- komplett unterkellert
- zwei Heizungen
- mehrere Stellplätze
- Terasse mit Markise
- Balkon

??????? ???????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Wolthusen, ein idyllischer Stadtteil von Emden, bietet eine attraktive Wohnlage mit einer Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Der Stadtteil liegt am Borssumer Kanal und dem Treckfahrttief, was ihm eine malerische Wasserlage verleiht. Zudem befindet sich in Wolthusen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zur Entspannung und Freizeitgestaltung einladen. Die Innenstadt von Emden ist in wenigen Minuten erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Nähe zur Autobahn A31 sorgt für eine bequeme Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen. Der Emdener Bahnhof bietet zusätzlich regelmäßige Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, was Wolthusen besonders familienfreundlich macht. Historische Sehenswürdigkeiten und traditionelle Gebäude verleihen dem Stadtteil seinen einzigartigen Charakter und bieten eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.

??????? ???????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 243.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24418069 - 26725 Emden / Wolthusen

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

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

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)