

Emden - Petkum – Emden

Neuwertiges Einfamilienhaus sucht Wasserliebhaber

????????? ??????????: 24335049



www.von-poll.com

???? ??????: 479.900 EUR • ??????????: ca. 166,56 m² • ?????????: 5 • ??????? ?????: 758 m²

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335049	????? ???????	479.900 EUR
????????????	ca. 166,56 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	???????
???????????????? ???	4	????????????????	???????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2020	??????	???????
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	107.00 kWh/m²a
??????????????	15.08.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
???????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

In einer ungewöhnlichen Lage, nahe der Ems, erwartet Sie ein traumhaftes Einfamilienhaus, das im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet wurde. Auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 758 m² bietet diese Immobilie alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Die ruhige Lage und das Wassergrundstück am Kanal verleihen diesem Haus eine einzigartige Atmosphäre, die Ihnen Wohlfühlen und Entspannung schenkt. Das Haus selbst überzeugt durch seine durchdachte Bauweise und die Verwendung hochwertiger, nachhaltiger Materialien. Die Fundamentgründung auf 30 Meter tiefen Betonpfählen sorgt für absolute Stabilität und Langlebigkeit, sodass Sie sich sorgenfrei in Ihrem neuen Zuhause niederlassen können. Auf einer Wohnfläche von ca. 166,56 m² verteilen sich vier großzügige Schlafzimmer, von denen eines im Erdgeschoss liegt. Dies ermöglicht Ihnen bequemes, ebenerdiges Wohnen und bietet gleichzeitig die Flexibilität, das Obergeschoss als Rückzugsort oder für Gäste und Hobbys zu nutzen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch seine Weitläufigkeit und die großen Fensterfronten, die den Blick auf die Terrasse, den Garten und das Wasser freigeben. Die angrenzende offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche und einer stilvollen Kochinsel ausgestattet. Hier wird das Kochen zu einem wahren Vergnügen. Ein praktischer Wirtschaftsraum, direkt neben der Küche gelegen, bietet neben der weiteren kleinen Einbauküche, zusätzlichen Stauraum und ist durch einen separaten Zugang zur Auffahrt besonders komfortabel. Des Weiteren steht Ihnen in exklusives Duschbad im Erdgeschoss zur Verfügung, sodass Sie in Ihrem Alltag keine Kompromisse eingehen müssen. Über eine von einem erfahrenen Tischler maßgefertigte Massivholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit drei weiteren geräumigen Zimmern aufwartet. Diese Räume können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen. Ein großes, luxuriös ausgestattetes Vollbad mit Dusche und Badewanne vervollständigt diese Etage und lädt zum Entspannen ein. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in den kalten Monaten für angenehme Wärme sorgt. Elektrische Außenrollläden und hochwertige Innentüren unterstreichen die hohe Qualität dieser Immobilie. Die Kunststoffenster mit Isolierglas und Einbruchschutz bieten Ihnen zusätzliche Sicherheit und ein Gefühl der Geborgenheit. Besondere Akzente setzen die Massivholzwand im Flur sowie die zwei großen elektrischen Markisen, die Ihnen auch an heißen Sommertagen einen angenehmen Schatten auf der Terrasse spenden. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die smarte Homematic-Steuerung, die Ihnen beispielsweise ermöglicht, alle Schalter frei zu belegen, über einem Alexa-Netzwerk oder als ein zentrales Steuersystem zu bedienen. Eine Vorbereitung für eine E-Wallbox ist bereits getroffen, sodass Sie Ihr Zuhause zukünftig noch nachhaltiger gestalten können. Das Wassergrundstück mit

eigener Wasserterrasse und Bootsliegeplatz ist ein unvergleichlicher Luxus, der das Leben in diesem Haus zu etwas ganz Besonderem macht. Genießen Sie die malerische Aussicht auf den Kanal und lassen Sie die Seele baumeln – Ihr neues Zuhause bietet Ihnen den Komfort und die Ruhe, die Sie sich immer gewünscht haben. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die ein großzügiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen, oder für Paare, die nach einem luxuriösen Rückzugsort für ihren wohlverdienten Ruhestand streben. Tauchen Sie ein in eine neue Lebensqualität und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir laden Sie herzlich ein, dieses wunderschöne Haus persönlich zu entdecken.

???????? ????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

Smarte Homematic-Steuerung (konfigurierbare Schalter, Alexa-Einbindung, etc.)
Drei große Räume, nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyraum
Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten
Schlafzimmer und Dusche im Erdgeschoss (ebenerdiges Wohnen)
Wirtschaftsraum mit Zugang zur Auffahrt und kleiner Einbauküche
Bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierglas und Einbruchschutz
Wasserterrasse, Bootsliegeplatz auf einem Betonfundament
Maßgefertigte Massivholztreppe vom Tischler angefertigt
Großes, exklusives Vollbad mit Dusche und Badewanne
Fundament: Gründung auf 30 Meter tiefen Betonpfählen
Hochwertige und nachhaltige Baumaterialien
Massivholzwand im Flur am Treppenaufgang
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Elektrische Außenrollläden/Jalousien
Vorbereitung für Photovoltaikanlage
Exklusives Duschbad im Erdgeschoss
Zwei große elektrische Markisen
Eigentumsgrundstück, ca. 758 m²
Hochwertige Massivbauweise
Hochwertige Innentüren
Vinylparkett
Fliesen

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

Petkum ist ein Ortsteil der Stadt Emden in Ostfriesland und liegt im äußersten Nordwesten Deutschlands. Der Stadtteil befindet sich südöstlich des Stadtkerns von Emden, direkt am Ufer der Ems, einem bedeutenden Fluss in der Region, der in die Nordsee mündet. Die Lage von Petkum bietet eine landschaftlich reizvolle Kombination aus Flusslandschaft und typischer ostfriesischer Marschlandschaft, die durch weite, flache Flächen und eine landwirtschaftlich geprägte Umgebung gekennzeichnet ist. Durch die direkte Lage an der Ems hat Petkum eine lange maritime Tradition, die bis heute sichtbar ist. Die Fähre, die von Petkum aus über die Ems nach Ditzum führt, ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und eine touristische Attraktion. Die Nähe zum Fluss bietet nicht nur eine schöne Aussicht, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Angeln, Bootfahren und Spaziergänge entlang des Deiches. Verkehrstechnisch ist Petkum gut erschlossen. Die Bundesstraße B210, die südlich des Ortes verläuft, verbindet Petkum mit der Autobahn A31, die wichtige Anbindungen an größere Städte wie Emden, Leer und Oldenburg bietet. Durch diese Anbindung sind sowohl die Nordseeküste als auch das Binnenland Ostfrieslands gut erreichbar. Das Ortsbild von Petkum ist geprägt von einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden, mit traditionellen ostfriesischen Backsteinhäusern, Bauernhöfen und neueren Wohnsiedlungen. Der ländliche Charakter des Ortes bleibt trotz der Nähe zur Stadt Emden erhalten, was Petkum zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die Ruhe und Natur in Kombination mit guter Infrastruktur suchen. Insgesamt ist Petkum ein idyllischer Stadtteil von Emden, der durch seine Lage an der Ems und seine ruhige, ländliche Umgebung besticht. Die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Emden und die naturnahe Umgebung machen Petkum zu einem beliebten Wohnort in Ostfriesland.

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

???????? ??????????: 24335049 - 26725 Emden - Petkum – Emden

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com