

Emden – Emden

## Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage!

????????? ??????????: 24335081



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

???? ??????: 299.900 EUR • ??????????: ca. 115,2 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ??: 289 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

?? ??? ??????

|                                   |   |                                    |   |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|---|
| ???????? ??????????               | 24335081                                  | ????? ???????                      | 299.900 EUR   |
| ????????????                      | ca. 115,2 m <sup>2</sup>                  | ??????                             |   |
| ?????? ???????                    | ???????????????? ??????                   | ????????????                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                         | 4   |                                    |   |
| ????????????? ???<br>???????????? | 3   |                                    |   |
| ????????????                      | 1   | ?????????<br>??????????????        | ????????  |
| ????? ?????????????               | 2010                                      | ????????????????????????<br>?????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ?????????????              | 2 x ?????????????<br>?????? ????????????? | ????????                           | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

| ???????????        | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | VERBRAUCH                  |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| ?????????????      |                        | ??????????????     |                            |
| ????? ???????????? | ??????                 | ????????           | 90.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 04.03.2031             | ??????????????     |                            |
| ?????????????????? |                        | ??????????????     |                            |
| ?????????? ???     |                        | ?????????????      | C                          |
| ????? ???????????? | ??????                 | ??????????????     |                            |
|                    |                        | ?????????????      |                            |

???????? ?????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

?? ????????



????????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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



???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

?? ?????????



???????? ??: 24335081 - 26723 Emden – Emden

?? ????????





????????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

?? ?????????



??????? ???????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2010, bietet auf einer Grundstücksfläche von 289 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 115,20 m<sup>2</sup> eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine einladende Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Flur, von dem aus alle zentralen Räume erreichbar sind. Gleich links befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Geht man den Flur entlang, erreicht man auf der rechten Seite die helle Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Von der Küche aus gelangt man in den Hauswirtschaftsraum (HWR), der einen Waschmaschinenanschluss bietet und über eine zusätzliche Tür zum Seiteneingang des Hauses verfügt – ideal für alltägliche Erledigungen. Geradeaus vom Flur liegt das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, das durch eine große Fensterfront lichtdurchflutet ist. Von hier aus hat man Zugang zur gemütlichen Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Eine stilvolle Holzterasse im Flur führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Büro sowie ein großes Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden. Diese gelungene Raumaufteilung bietet viel Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie.

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

- Einbauküche
- Dachboden
- Terrasse
- Carport mit Starkstrom
- Fliegenschutz
- Durchdachte Raumaufteilung

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

Wybelsum ist ein Ortsteil der Stadt Emden in Ostfriesland, Niedersachsen, und liegt im äußersten Nordwesten Deutschlands nahe der Emsmündung in die Nordsee. Das Dorf ist geprägt von einer ländlichen Struktur mit landwirtschaftlicher Nutzung und einzelnen Wohnsiedlungen. Wybelsum befindet sich in unmittelbarer Nähe des Emdener Hafens und ist verkehrstechnisch gut angebunden durch die Nähe zur A31. Die Umgebung ist typisch für die Region mit weiten Marschlandschaften und dem für Ostfriesland charakteristischen flachen Gelände.

??????? ???????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2031.  
 Endenergieverbrauch beträgt 90.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

???????? ??????????: 24335081 - 26723 Emden – Emden

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

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

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)