

Emden – Emden

# Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen: Traumhaftes Haus mit vielen Highlights

????????? ??????????: 24335055



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

???? ??????: 679.900 EUR • ??????????: ca. 251,77 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 901 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ??? ??????

|                       |                              |                       |   |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|---|
| ???????? ??????????   | 24335055                     | ????? ???????         | 679.900 EUR   |
| ????????????          | ca. 251,77 m <sup>2</sup>    | ??????                | ????????????  |
| ?????? ???????        | ????????????? ??????         | ?????????????         | ?????????????????   |
| ?????????????? ???    | ????????? ?? ??<br>????????? | ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????             | 8                            | ????? ??????????????  | 2022  |
| ??????????            | 2                            | ?????????             | ?????????????????????   |
| ????? ??????????????  | 1985                         | ???????????????       | ???????????   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????                  | ????????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                       |                              | ??????                | ???????   |
|                       |                              | ????????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

|  |                      |  |                             |
|--|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????              | VERBRAUCH                   |
| ????? ???????????                                    | ??????               | ????????<br>?????????????<br>????????????      | 115.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 30.06.2031           | ????????????<br>??????????????<br>???????????? | D                           |
| ????? ???????????                                    | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????? |                             |

????????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ?????????



???????? ?????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ????????



???????? ?????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ????????



???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ?????????





???????? ?????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ????????



???????? ?????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ????????



???????? ?????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ????????



????????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

?? ?????????



???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus besticht durch eine moderne Ausstattung in einer ruhigen Nebenstraße von Emden / Wolthusen. Auf ca. 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt Ihr neues Zuhause durch einen großzügig gestalteten Grundriss mit vielen Zimmern, die jede Menge Möglichkeiten zur Nutzung bieten. Bereits beim Betreten der Immobilie über den Haupteingang begrüßt Sie der Eingangsbereich und erstreckt sich bis in den Flur als Zentrum des vorderen Bereiches. Hier befinden sich ein Gäste-WC sowie zwei Abstell- bzw. Allzweckräume. Folgen Sie den Verlauf gelangen Sie zudem in die große und moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche mit Markengeräten. Abgerundet wird die Küche durch eine elegante Kücheninsel und dem Parkettboden im Fischgrätenmuster, welches sich bis in den anliegenden Essbereich fortsetzt. Von hier aus erreichen Sie über eine Schiebetür auch das Wohnzimmer. Sowohl von der Küche als auch dem Wohnzimmer haben Sie die Möglichkeit den Blick aus den großen Fenstern über den gepflegten Gartenbereich schweifen zu lassen und können diesen auch von beiden Räumen aus betreten. Im hinteren Bereich der Immobilie, welche sich auch als Einliegerwohnung eignet, befinden sich nicht nur das Wohnzimmer, sondern weiterhin auch zwei Schlafzimmer, eine weitere Küche sowie ein Duschbad mit hochwertigen Armaturen, wodurch ein ebenerdiges Wohnen möglich ist. Die Wohnung ist auch über einen weiteren separaten Eingang auf der Rückseite des Hauses zu erreichen und verfügt ebenfalls über einen praktischen Abstellraum neben dem Eingangsbereich. Das Obergeschoss setzt den geräumigen Grundriss fort und bietet Ihnen vier weitere Zimmer zur freien Verfügung. Sowohl als Büro, Schlafzimmer oder auch als Ankleidezimmer – auf dieser Etage stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Der hohe Wohnkomfort wird auch auf dieser Ebene durch ein großes Vollbad mit Doppelwaschbecken fortgesetzt. Nicht zuletzt hat auch der Außenbereich einiges zu bieten. Auf eine große Auffahrt folgt die großzügige Garage, in der bequem zwei breite PKW hintereinander Platz finden. Zudem ermöglicht der große Gartenbereich einen idealen Ort zu Entspannung auf der sonnigen Süd-Terrasse.

??????? ???????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

- Umbau 2019
- Einliegerwohnung
- Heizung 2019 Neu
- Elektrik 2019 Neu
- Küche 2019 Neu
- Treppe 2021/2022 Neu
- Garagentor elektrisch 2021/2022 Neu
- Markise 2021 Neu
- Sicherungskasten Stand 2021
- Fliegengitter 2019 in allen Fenstern Neu
- Hochwertige Möbel
- Durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- Terrasse
- Gepflegter Garten
- Gartenhütte
- Garage
- Dach gedämmt

???????? ??????????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

Emden ist eine Stadt im Nordwesten Deutschlands und liegt in der ostfriesischen Region von Niedersachsen. Der Stadtteil Wolthusen befindet sich im Osten von Emden und ist ein ruhiges und größtenteils Wohngebiet. Geprägt wird Wolthusen von einer Mischung aus traditionellen und modernen Einfamilienhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Das Gebiet ist von der Ems und den zahlreichen Kanälen und Wasserwegen durchzogen, die typisch für die Region sind. Diese Wasserwege bieten eine idyllische Kulisse und sind sowohl für den Transport als auch für Freizeitaktivitäten wie Bootfahren und Angeln beliebt. Die Nähe zum Wasser und die durchgrüneten Straßen mit ihren alten Baumbeständen verleihen Wolthusen einen besonderen Charme. Verkehrstechnisch ist Wolthusen gut an das Zentrum von Emden angebunden. Über die Auricher Straße und die Petkumer Straße gelangt man schnell in die Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind ebenfalls verfügbar, was den Stadtteil sowohl für Pendler als auch für Einwohner, die die Annehmlichkeiten des Stadtzentrums nutzen möchten, attraktiv macht. In der Umgebung von Wolthusen gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was den Stadtteil besonders für Familien ansprechend macht. Zudem sind auch Arztpraxen und Apotheken leicht zu erreichen, was die alltägliche Versorgung erleichtert. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Wolthusen ein ruhiger, familienfreundlicher Stadtteil von Emden ist, der durch seine Nähe zum Wasser und seine gute Anbindung an das Stadtzentrum besticht. Es ist ein lebenswerter Ort, der die Vorzüge von Stadtnähe und naturnaher Umgebung vereint.

??????? ???????: 24335055 - 26725 Emden – Emden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 115.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.



???????? ??????????: 24335055 - 26725 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)