

Emden – Emden

# Solide Kapitalanlage mit 40-jährigem Mietverhältnis

????????? ??????????: 24335090



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

???? ??????: 159.900 EUR • ??????????: ca. 117,26 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 286 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335090	????? ???????	159.900 EUR
????????????	ca. 117,26 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????	1		
????? ?????????????	1980	????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	?????????	???????
		????????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	71.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	23.10.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1980

???????? ?????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

?? ????????



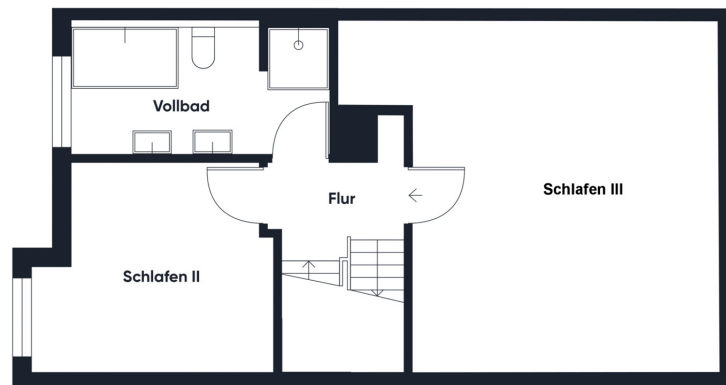
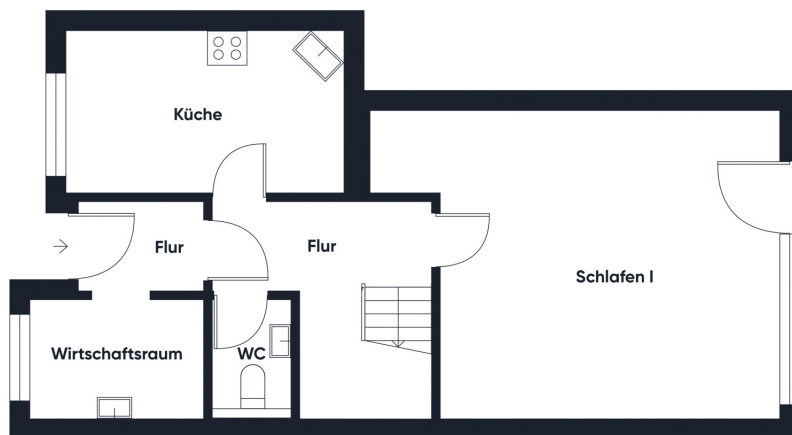
???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

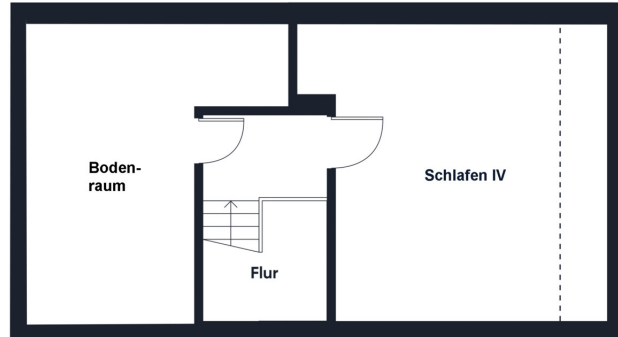
?? ?????????



???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????



???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

Diese seit 1984 an eine gemeinnützige GmbH vermietete Doppelhaushälfte bietet eine hervorragende Möglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Sicherheit und stabile Erträge legen. Die langjährige Vermietung unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie als zuverlässige Investition. Das 1980 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein praktischer Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 286 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück bietet zusätzlich eine ansprechende Außenanlage mit Terrasse, Garten, Garage und einem Frestellplatz. Diese Kombination aus Wohnkomfort und Außenflächen erhöht die Attraktivität der Immobilie. Mit der seit Jahrzehnten bestehenden Vermietung an eine gemeinnützige Organisation genießen Sie als Investor die Vorteile einer stabilen und sicheren Einnahmequelle. Dieses Objekt ist die perfekte Wahl für eine zukunftssichere Kapitalanlage!

???????? ??????????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

- Garagendach Schweißbahnen erneuert (2023)
- Langfristiges Mietverhältnis seit 1984
- Mieter ist eine gemeinnützige GmbH
- Garagendecke innen erneuert (2015)
- Dachgeschoss-Ausbau (1981)
- Balkongeländer erneuert (2021)
- Badezimmer OG erneuert (2006)
- Fenster Bad erneuert (2020)
- Garagentor erneuert (2021)
- Terrasse erneuert (2021)
- Gas-Therme (2021)
- Garage (1981)
- Einbauküche
- Garage
- Garten

???????? ?????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich im beliebten Emdener Stadtteil Barenburg, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. In fußläufiger Entfernung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie Ärzte und Restaurants, die eine optimale Nahversorgung gewährleisten. Die Emdener Innenstadt ist bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten besonders attraktiv macht. Im weiteren Umkreis laden zahlreiche Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Angebot an Abendgestaltungsmöglichkeiten zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Ein zusätzliches Highlight der Immobilie ist ihre Nähe zum Wasser, das die Lebensqualität in besonderer Weise steigert. Ob für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung – die maritime Umgebung Emdens bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Nähe zur Natur zu genießen. Diese Verbindung aus zentraler Lage, optimaler Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Immobilie zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit.

??????? ???????: 24335090 - 26721 Emden – Emden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24335090 - 26721 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)