

Emden - Zentrum – Emden

# Sehenswertes Stadthaus mit Garten in modernisierter Bausubstanz auf drei Ebenen

VP azonosító: 243350392



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

VÉTELÁR: 249.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 127 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Áttekintés

VP azonosító	243350392
Hasznos lakótér	ca. 132,36 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1961

Vételár	249.900 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	153.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan





VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Az els? benyomás

Dieses charmante Stadthaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage. Jede der drei Etagen ist so gestaltet, dass sie sowohl als eigenständige Wohnungen als auch im Verbund genutzt werden können. Beim Betreten des Erdgeschosses durch den gemeinschaftliche Eingangsbereich gelangen Sie in ein zentrales Treppenhaus. Von hier aus erreichen Sie alle Ebenen vom Keller bis ins Dachgeschoss. Die erste Ebene in Hochparterre beinhaltet eine gut ausgestattete Küche, ein gemütliches Wohnzimmer und ein ruhiges Schlafzimmer. Ebenfalls vom Flur dieser Einheit können Sie das das moderne Duschbad betreten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von der Küche zu einer Terrasse mit Südausrichtung, die zu einem kleinen, gepflegten Garten führt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Auch im ersten Obergeschoss gelangen Sie vom gemeinschaftlichen Treppenhaus in den Flur der nächsten Einheit. Dieser führt Sie im Uhrzeigersinn betrachtet zu einem hellen Büro, einem geräumigen Schlafzimmer, einem zeitgemäßen Duschbad und einer großzügigen offenen Wohnküche, welche eine einladende und kommunikative Atmosphäre schafft. Von der Küche aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick in den Garten der Erdgeschosswohnung bietet und sich perfekt für gemütliche Abende eignet. Auch die Dachgeschosseinheit erreichen Sie über das gemeinschaftliche Treppenhaus. Hier empfängt Sie ein Flur, von dem aus Sie ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Duschbad erreichen. Diese Etage bietet alle Annehmlichkeiten einer eigenständigen Wohnung und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Abgerundet wird diese Immobilie durch einen großen und trockenen Keller, der sich als einfachen Stauraum, als Werkstatt für Kreative oder auch als Raum für gesellige Veranstaltungen eignet. Der Keller hält drei Räume für Sie bereit. Dieses Stadthaus ist ideal für Familien, die es großzügig mögen, für diejenigen die Mehrgenerationenwohnen schätzen, oder für Investoren, die in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten. Jede Etage kann als separate Wohneinheit genutzt oder vermietet werden, was flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Renditen verspricht. Die durchdachte Raumaufteilung in jeder Etage gewährleisten sowohl Privatsphäre als auch gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich persönlich von dieser ungewöhnlichen Immobilie überzeugen und nehmen Sie für weitere Informationen Kontakt mit uns auf.

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Minden a helyszínr?!

Dieses äußerst gepflegte Reihenmittelhaus liegt in zentrumsnaher Lage von Emden. Hier profitieren Sie von einer idealen Infrastruktur, besten Verkehrsanbindungen und schönen Naherholungsmöglichkeiten wie auch den unweit verlaufenden Grünflächen am Emden Delft, die zu schönen Spaziergängen einladen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs können fußläufig erreicht werden, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein breites gastronomisches Angebot in der Innenstadt. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, sowie Apotheken und das in der Nähe befindliche Krankenhaus stellen die medizinische Versorgung sicher. Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine nur wenige Gehminuten entfernt liegende Bushaltestelle, über die auch der Emden Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten angefahren werden kann. Von dort aus verkehren Züge des Fernverkehrs. Über die Autobahn 31 besteht zudem ideale Anbindung an das Fernstraßennetz.

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 243350392 - 26725 Emden - Zentrum – Emden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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