

Emden – Emden

# Zweifamilienhaus-Perle: Ihr neues Zuhause für zwei Generationen

CODICE OGGETTO: 24335042



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

PREZZO D'ACQUISTO: 219.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155,2 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335042
Superficie netta	ca. 155,2 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	219.900 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	251.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.01.2031	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1910 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 155,2 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 673 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie reichlich Platz für Familien, die eine geräumige und vielseitige Wohneinheit suchen. Beide Wohneinheiten sind rentabel vermietet und beherbergen ordentliche und freundliche Mieter. Beim Betreten der ersten Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, der direkt in die Küche führt. Im hinteren Bereich des Flurs, über einen Zwischenflur erreichbar, befindet sich ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ideal für entspannte Abende im Freien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Eine Treppe in der Küche führt ins Obergeschoss, wo sich zwei weitere Schlafzimmer befinden. Ebenfalls erwartet Sie hier ein besonderes Wohnzimmer, das durch seine freie Balkenlage eine gemütliche Atmosphäre schafft. Ein Vorderbereich, der sich hervorragend als Büro eignet, führt über wenige Stufen in das eigentliche Wohnzimmer und rundet das Raumangebot dieser Wohneinheit perfekt ab. Auch die zweite Wohneinheit beginnt im Erdgeschoss mit einem Flur. Links davon befindet sich ein WC mit Waschbecken sowie im hinteren Bereich des Raumes die Heizungsanlage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten. Rechts vom Flur erwartet Sie ein großes Schlafzimmer. Folgen Sie dem Verlauf des Flurs, gelangen Sie in die Küche und das angrenzende Esszimmer, das zum gemütlichen Beisammensein einlädt. Eine Treppe im anfänglichen Flur führt ins Obergeschoss, wo sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken befinden. Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung und die rentable Vermietung eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## Dettagli dei servizi

- Großzügige Raumaufteilung
  - Garten
  - Einbauküchen
  - Terrasse
  - Garage
  - Stellplätze
  - Geräteschuppen
- Einheit I 19
- Fenster 2023 Neu
  - Bodenbeläge 2023 Neu
  - Dachfenster (Velux) 2023 Neu
  - Küche Nobilia 2023 Neu
  - Renovierung 2023
  - Bepflanzung im Garten 2023 Neu
  - Terrassenüberdachung aus Alu 2023 Neu
  - Keller mit Tauchpumpe
  - Geschossdecke gedämmt
- Einheit II 19a
- Bad 2010
  - Türen 2010
  - Bodenbeläge 2020
  - Dachfenster (Velux) 2020
  - Renovierung 2020
  - Fenster 1980 Doppelverglasung Kunststoff
  - Geschossdecke gedämmt

**CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden**

## Tutto sulla posizione

Borssum, ein malerisches Dorf in Ostfriesland nahe der Stadt Emden gelegen, besticht durch seine idyllische Lage und seinen historischen Charme. Umgeben von einer sanften, grünen Landschaft aus weiten Feldern und kleinen Wasserläufen, bietet Borssum eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Architektur des Dorfes ist geprägt von traditionellen Backsteinhäusern und verwinkelten Gassen, die ein Gefühl von Geborgenheit und Heimat vermitteln. Das Zentrum bildet die eindrucksvolle Kirche aus dem Mittelalter, deren hohe Türme über die Dächer der umliegenden Häuser ragen und das Ortsbild prägen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet Borssum zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung in der Natur. Spaziergänge entlang der Kanäle oder durch die grünen Wiesen laden dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und die Schönheit der Umgebung zu genießen. Besonders im Frühling, wenn die Felder in satten Grüntönen erblühen, oder im Herbst, wenn sich das Laub bunt färbt, zeigt sich Borssum von seiner malerischsten Seite. Die Verbindung zur Stadt Emden ist durch eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet, sodass Bewohner von Borssum sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten einer größeren Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Dies macht Borssum zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer friedlichen Umgebung mit einer starken Gemeinschaft zu schätzen wissen. Erleben Sie die Ruhe und den Charme von Borssum und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses ostfriesischen Dorfes verzaubern.

**CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 251.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



CODICE OGGETTO: 24335042 - 26725 Emden – Emden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)