

Emden – Emden

# Wohnen mit Wasserblick: Maisonettenwohnung am Emdener Delft

**CODICE OGGETTO: 24335087**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24335087 - 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: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335087	Prezzo d'affitto	950 EUR
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	300 EUR
Vani	3	Appartamento	Maisonette
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Bagni	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2007	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

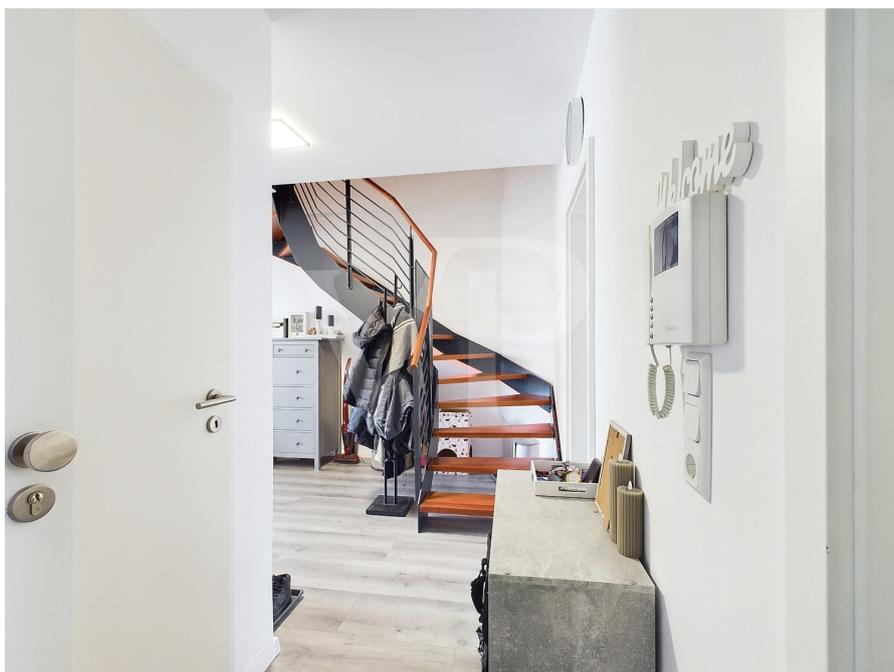
CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	76.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.12.2024	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

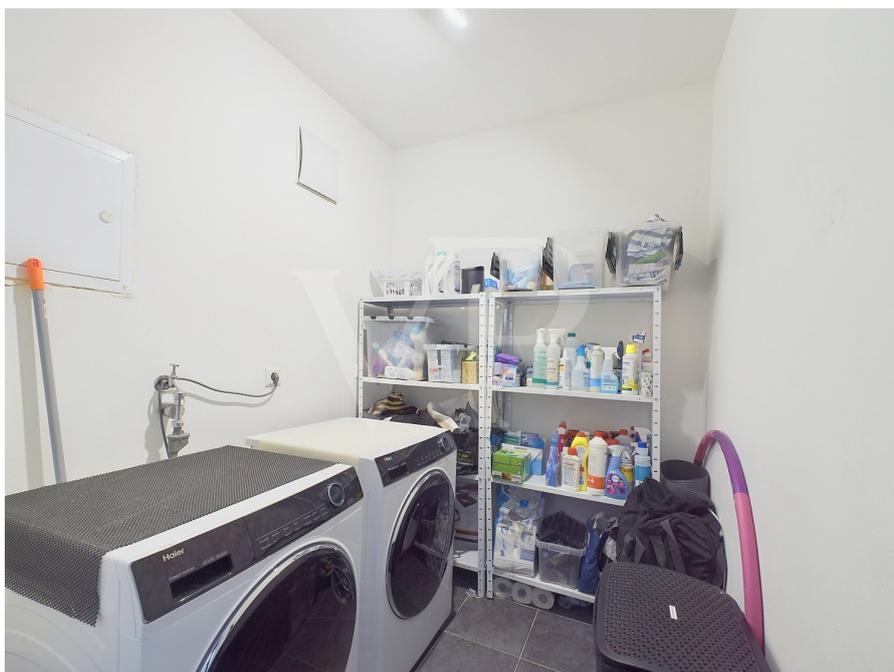
CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



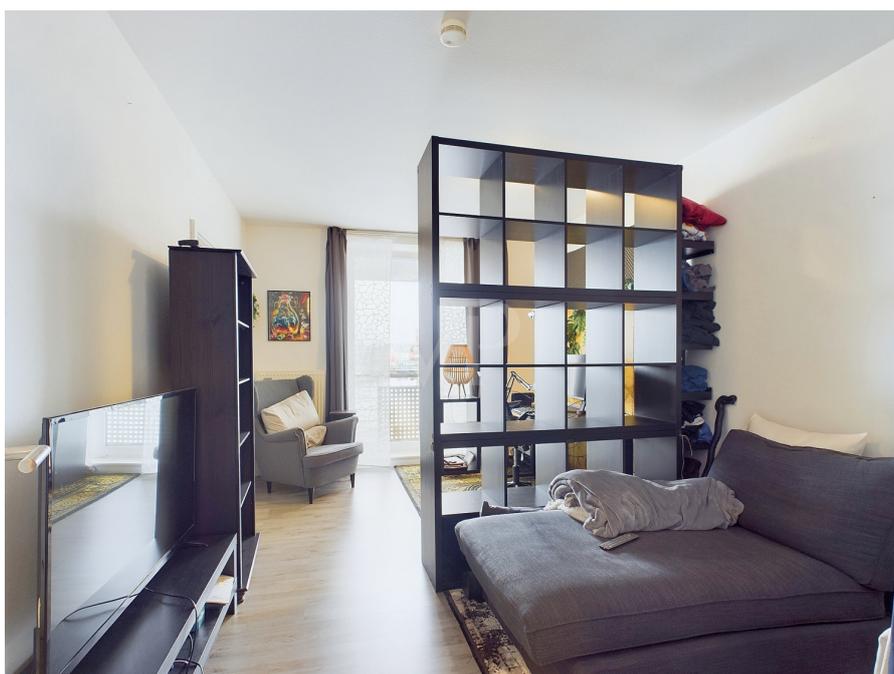
CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



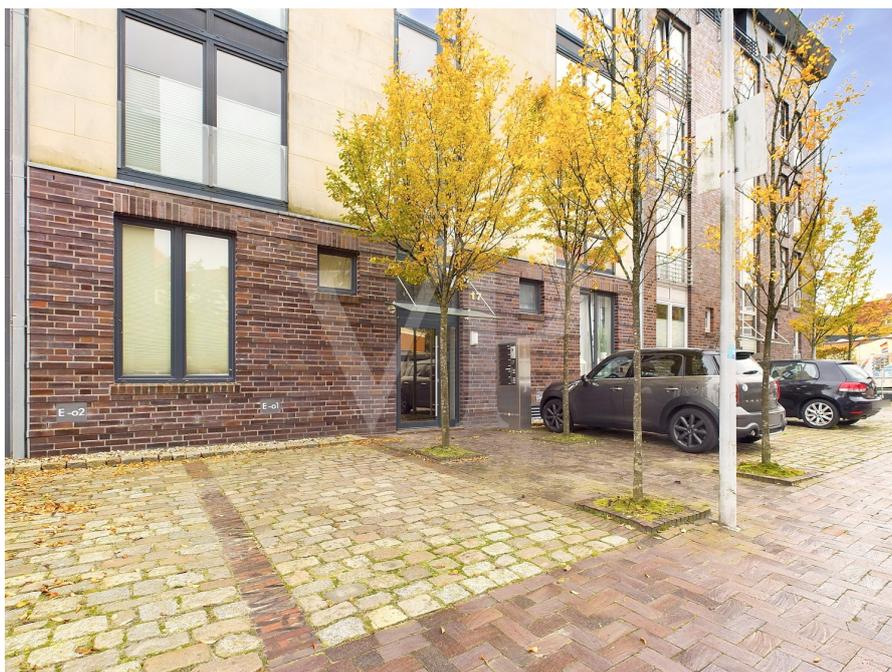
CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, die durch eine stilvolle Innentreppe miteinander verbunden sind. Mit insgesamt drei Zimmern hält diese Immobilie ausreichenden Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereit. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und eine angenehme Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich die moderne Küche, die mit hochwertigen Einbaugeräten und reichlich Stauraum ausgestattet ist. Ein Highlight dieser Ebene ist der Zugang zur Terrasse mit Wasserblick, welcher Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Platz für Haushaltsgeräte bietet. Das separate Schlafzimmer auf der oberen Ebene bietet einen ruhigen Rückzugsort. Es überzeugt durch seine großzügige Größe und verfügt über ausreichend Platz für Kleiderschränke sowie weitere Möbel. Neben dem Schlafzimmer gibt es ein kleines Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Ordnung ermöglicht. Ebenfalls auf dieser Ebene findet sich eines der beiden Badezimmer. Dieses ist mit einer stilvollen Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Zusätzlich steht ein kleiner Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der ideal für die Aufbewahrung von Alltagsgegenständen genutzt werden kann. Das zweite Badezimmer liegt im Erdgeschoss und bietet mit einer geräumigen Dusche eine weitere komfortable Möglichkeit zur täglichen Erfrischung. Beide Bäder wurden mit modernen Armaturen und ansprechenden Fliesen versehen, die das elegante Gesamtbild abrunden. Durch die durchdachte Raumaufteilung bietet die Wohnung viel Flexibilität, um die Räume an individuelle Bedürfnisse und Lebensstile anzupassen. Ein zusätzlicher Raum auf der unteren Ebene kann ideal als Büro genutzt werden oder bietet sich als Gästezimmer an. Lage und Verkehrsanbindung tragen ebenfalls zur Attraktivität dieser Immobilie bei. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Hauptverkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Maisonette-Wohnung stellt eine interessante Gelegenheit dar, modernen Wohnkomfort in einer einladenden Umgebung zu erleben. Ideal für diejenigen, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage schätzen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden

## Dettagli dei servizi

- Maisonettenwohnung
- Gäste WC inkl. Dusche
- Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Terasse mit Wasserblick
- Duschbad
- Schlafzimmer
- PKW Stellplatz
- Fahrrad Stellplatz
- Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden**

## Tutto sulla posizione

Diese Maisonettenwohnung befindet sich in zentraler Lage direkt am Delft in Emden, einer beliebten und gut angebundenen Wohngegend. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B210 sowie die Autobahn A31, wodurch umliegende Städte/Orte wie Norddeich oder Oldenburg gut erreichbar sind. Die Nähe zum Hafen verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Grünflächen und der Ems-Jade-Kanal laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein, während die ruhige und verkehrsgünstige Lage sowohl für Berufspendler als auch für Paare und Singles ideal ist.

**CODICE OGGETTO: 24335087 - 26725 Emden – Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.12.2024. Endenergiebedarf beträgt 76.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24335087 - 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)