

Emden

# Sanierungsbedürftiges MFH mit 3 WE in zentraler Lage von Emden, Faktor 7,83 (SOLL)

CODICE OGGETTO: 25361014c



PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 166 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 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: 25361014c - 26721 Emden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361014c	Prezzo d'acquisto	160.000 EUR
Anno di costruzione	1898	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualficazione	2021
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 227 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden**

## Una prima impressione

Dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich auf einem ca. 166 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist auf ca. 1898 datiert, mit einem Dachgeschossaufbau aus den 1930er Jahren. Im Anbau sind die jeweils zur Wohneinheit zugehörigen Badezimmer untergebracht. Die Immobilie steht unter Fassadendenkmalschutz, somit können sich steuerliche Vorteile ergeben. Fenster im Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock wurden größtenteils ca. 2021 durch zweifach isolierverglaste Kunststoff-Fenster ersetzt. Auch die Eingangstür wurde im selben Jahr erneuert. Die Wohnflächen sind wie folgt aufgeteilt: EG: ca. 76 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Flur/Diele, Küche, Bad 1. Stock: ca. 75 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Abstellraum, Flur/Diele, Küche, Bad 2. Stock: ca. 76 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Abstellraum, Flur/Diele, Küche, Bad Gesamtfläche: ca. 227 m<sup>2</sup> Bei einer angenommenen Miete i.H.v. 7,50 Euro/m<sup>2</sup> ergibt sich ein Faktor von 7,83 (SOLL). Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gasbrennwerttherme, die jedoch erneuert werden müssen. Der Keller befindet sich in trockenem Zustand, genauso wie der Dachboden, der Ausbaureserve bietet. Die Elektrik wurde ebenfalls erneuert. Es stehen jeweils ein Balkon im 1. und 2. Stock zur Verfügung. Ebenfalls gibt es einen überdachten Gemeinschaftsbereich im Garten. Die Immobilie wurde größtenteils bereits für die weitere Sanierung vorbereitet - es wurden teilweise die Böden entfernt und die Wände weiß gestrichen. Das Gebäude weist eine leichte Neigung nach hinten auf, die jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung darstellt. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich. Weitere Angaben erhalten Sie auf Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden**

## Dettagli dei servizi

- MFH in zentraler Lage
- Wohnfläche ca. 227 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 166 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1898
- Dachgeschossaufbau: ca. 1930
- Anzahl Wohneinheiten: 3
- Bäder im Anbau untergebracht
- Fassadendenkmalschutz vorhanden
- Fenster zweifach isolierverglast - größtenteils erneuert ca. 2021
- Eingangstür erneuert ca. 2021
- Gasbrennwertthermen pro WE - erneuerungsbedürftig
- Trockener Keller
- Gebäudezustand: leichte Neigung nach hinten
- Ab sofort verfügbar

**CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden**

## Tutto sulla posizione

Emden ist die größte Stadt Ostfrieslands und ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit einer starken Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Die Stadt profitiert von ihrer strategischen Lage an der Ems und der Nähe zur Nordsee, was sie zu einem wichtigen Zentrum für Handel, Industrie und Dienstleistungen macht. Die Wirtschaft Emdens ist vielfältig aufgestellt. Besonders hervorzuheben ist die Automobilindustrie mit dem Volkswagen-Werk, das zu den größten Arbeitgebern der Region gehört. Darüber hinaus ist Emden als Hafenstadt von zentraler Bedeutung für den Warenumschat und die Logistikbranche. Weitere starke Wirtschaftssektoren sind der Maschinenbau, die erneuerbaren Energien sowie der Einzelhandel. Durch die Ansiedlung namhafter Handelsunternehmen bietet Emden eine hohe Kaufkraft und eine stabile wirtschaftliche Basis für gewerbliche Investitionen. Die gute Erreichbarkeit über die Autobahn A31, Bundesstraßen und den Emden Hafen gewährleistet eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Märkte. Zudem verfügt die Stadt über eine direkte Bahnanbindung sowie einen Regionalflughafen. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, einer wachsenden Wirtschaftsstruktur und einer starken Nachfrage nach Gewerbeflächen ist Emden ein attraktiver Standort für Unternehmer und Investoren.

**CODICE OGGETTO: 25361014c - 26721 Emden**

## Ulteriori informazioni

**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: 25361014c - 26721 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)