

Emden - Jarssum – Emden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und idylischem Gartenblick

CODICE OGGETTO: 25335013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 197.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,67 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 825 m²

CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – 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: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335013
Superficie netta	ca. 112,67 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	197.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

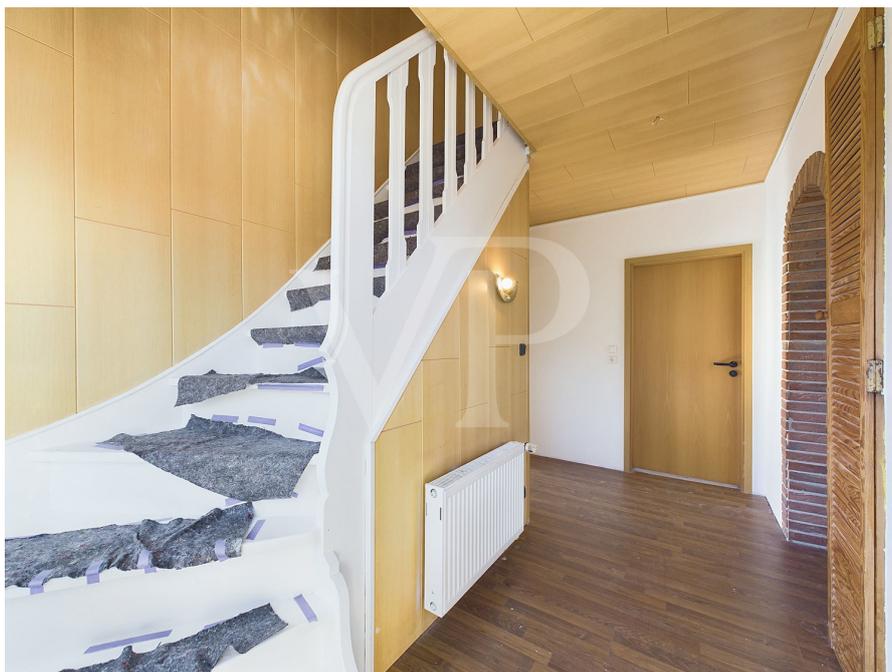
CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	290.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.07.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

La proprietà



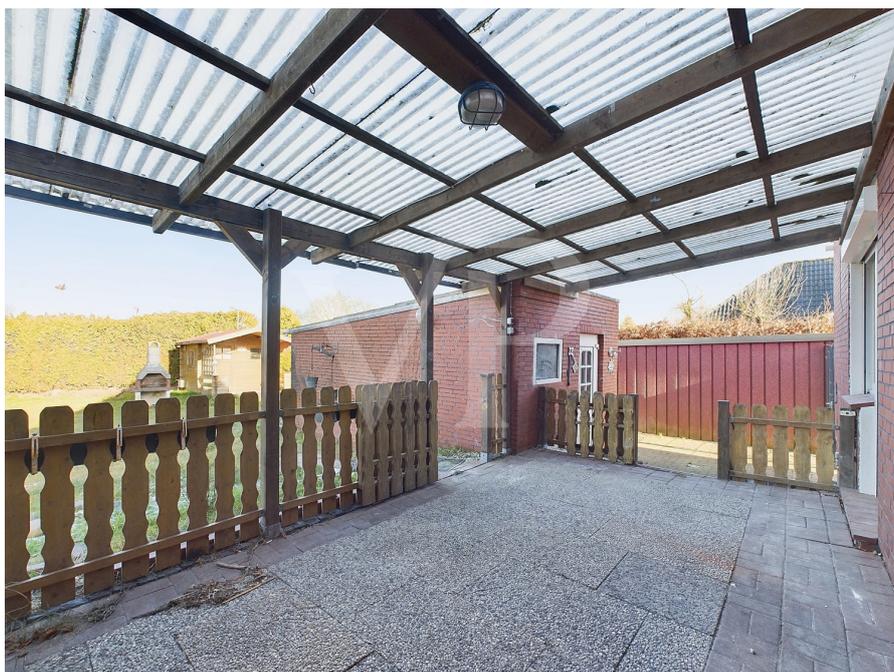
CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1968 erbaut wurde, befindet sich auf einem etwa 825 m² großen Grundstück, am Rande der weiten Felder von Emden-Jarssum. Auf einer Wohnfläche von etwa 112,67 m² bietet Ihnen die Immobilie eine großzügige Raumgestaltung. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, verfügt das Haus über idealen Platz für eine Familie. Das Objekt wurde 2025 zuletzt modernisiert, wobei die Bäder erneuert wurden, und bietet dementsprechend einen modernen Wohnkomfort. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zuerst in den Flur, der Ihnen Zutritt zu den meisten Räumen des Erdgeschosses und Zugang zum Dachgeschoss ermöglicht. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein Gäste-WC, welches die zwei modernen Badezimmer ergänzt und den Komfort für Bewohner und Besucher erhöht. Angrenzend befindet sich ein Zimmer, das Sie zu einem der renovierten Bäder und der idyllischen Terrasse führt. Zusätzlich bietet sich in diesem Raum ein hervorragender Platz für eine großzügige Garderobe. Das Duschbad ist sehr hell gestaltet und wirkt besonders einladend. Zurück über den Flur, erreichen Sie die Küche, welche Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Ob für große Familienessen oder gemütliche Kochabende, diese Küche kann unterschiedlichste Wünsche verwirklichen. Das Highlight des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht, wodurch sie besonders offen und hell wirken. Bei Bedarf kann hier ein Kamin angeschlossen werden, der an kühlen Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Besonderer Wert wurde auf die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens gelegt, was dieses Haus auch für Senioren attraktiv macht. Ein der Teil des Wohn- und Essbereichen könnte mit wenig Aufwand in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt werden. Das Dachgeschoss ist ebenfalls über den Flur zugänglich und verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer und einen zusätzlichen Raum, der als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Das Haus ist teilunterkellert, wodurch zusätzliche Fläche für Lagerung zur Verfügung steht. Dank der idealen Lage genießen Sie eine ruhige Wohnumgebung und Potenzial für einen beeindruckenden Ausblick. Der idyllische Gartenbereich ist pflegeleicht gestaltet und durch einen Grillkamin auch bestens für gesellige Grillabende geeignet. Ein zentraler Punkt des Außenbereichs ist die gemütliche Terrasse, die an warmen Tagen als Erweiterung des Wohnbereichs dient. Der Gartenbereich verfügt zudem über ein massives Nebengebäude und eine Blockhütte zur Nutzung als Werkstatt oder Stauraum. Autoliebhaber oder die, die zusätzlichen Stauraum benötigen, werden den Komfort der vorhandenen Garage zu schätzen wissen. Die ruhige Lage, das große Grundstück und die moderne Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie, die vielfältige Möglichkeiten bietet. Mit diesem Angebot erhalten

Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihnen ein Leben in harmonischer Umgebung ermöglicht. Besichtigen Sie diese Immobilie und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die hier auf Sie warten.

CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- Weitblick
- ebenerdiges Wohnen
- seniorengerecht
- Garage
- Nebengebäude
- Terrasse
- Blockhütte
- Steingrill
- Keller
- Kaminanschluss
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Brennwerttherme

CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

Tutto sulla posizione

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich im Emdener Stadtteil Jarssum. Angrenzend an die weiten Felder Ostfrieslands und mit Blick auf den Ems-Seitenkanal können Sie hier gleichzeitig die Ruhe und die Nähe zur Stadt genießen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum nicht weit entfernt. Emden verfügt über ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Geschäften und Restaurants, die Sie in der Innenstadt erkunden können. Das Highlight Emdens ist jedoch der Delft mit seinen zahlreichen Booten und der Anbindung an die Ems. An den Fernverkehr angebunden sind Sie durch die Autobahn und den Bahnhof, die beide umgehend in Emden zu finden sind.

CODICE OGGETTO: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – Emden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 290.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 25335013 - 26725 Emden - Jarssum – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com