

Emden

## Attraktives Reihenendhaus mit Garage und pflegeleichtem Garten

*Número de propiedad: 25335105*



PRECIO DE COMPRA: 174.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25335105                                       |
| Superficie habitable | ca. 90,98 m <sup>2</sup>                       |
| Habitaciones         | 3                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1990                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 174.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Chalet adosado de cabecera                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 14.02.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 152.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1990                   |

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

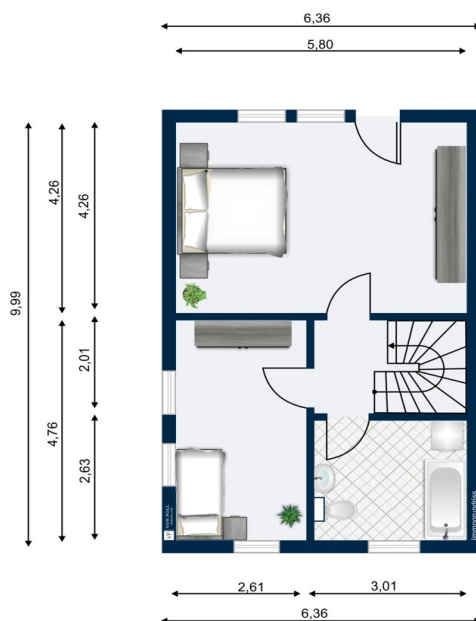
## La propiedad



Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Una primera impresión

Dieses charmante Reihenhedhaus aus dem Jahr 1990 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und einem liebevoll angelegten Grundstück von rund 280 m<sup>2</sup>. Es vereint Gemütlichkeit, Funktionalität und jede Menge Potenzial – ideal für Paare oder kleine Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.

Schon beim Betreten heißt Sie ein einladender Eingangsbereich willkommen. Von hier aus gelangen Sie direkt in das praktische Gäste-WC sowie in die Küche, die genügend Platz für eine gemütliche Frühstücksecke bietet. Ein angrenzender Vorratsraum sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum – perfekt für Vorräte oder Haushaltsutensilien. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner weiten Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht erfüllt. Von hier aus führt der direkte Zugang auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein im Freien einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das helle Tageslichtbad ergänzt das Raumangebot dieser Etage. Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachgeschoss, das über eine feststehende Treppe erreichbar ist, ein weiteres Zimmer sowie zusätzliche Abstellfläche.

Auch der Außenbereich weiß zu begeistern: Der gepflegte, charmante Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein praktischer Geräteschuppen, der direkt an die Garage anschließt, schafft zusätzlichen Stauraum. Der freundlich angelegte Vorgarten rundet den positiven Gesamteindruck ab und macht die Immobilie schon auf den ersten Blick zu einem echten Hingucker.

Mit etwas kreativem Feinschliff lässt sich dieses Haus in ein wahres Traumdomizil nach Ihren eigenen Vorstellungen verwandeln. Die ruhige Lage, die durchdachte Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Gelegenheit mit großem Potenzial.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner derzeit keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen können.

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Detalles de los servicios

- Terrasse
- Sonnenmarkise
- Gemütlicher Garten
- Geräteschuppen
- Garage
- Außenjalousien
- Einbauküche

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Todo sobre la ubicación

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich im beliebten Emden Stadtteil Barenburg, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet.

In fußläufiger Entfernung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie Ärzte und Restaurants, die eine optimale Nahversorgung gewährleisten.

Die Emden Innenstadt ist bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten besonders attraktiv macht.

Im weiteren Umkreis laden zahlreiche Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Angebot an Abendgestaltungsmöglichkeiten zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Ein zusätzliches Highlight der Immobilie ist ihre Nähe zum Wasser, das die Lebensqualität in besonderer Weise steigert.

Ob für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung – die maritime Umgebung Emdens bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Nähe zur Natur zu genießen. Diese Verbindung aus zentraler Lage, optimaler Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Immobilie zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit.

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25335105 - 26721 Emden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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