Emden / Petkum

# Handwerkertraum: Doppelhaushälfte mit großem Potenzial!

***Objektnummer: 25335034***

**KAUFPREIS:** 99.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 333 m²

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25335034 |
| Wohnfläche | ca. 65 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1969 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 99.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 40 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.06.2032 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 182.29 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Ein erster Eindruck

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 65?m² sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve von rund 40?m² im Dachgeschoss. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Über den Eingangsbereich gelangt man in einen längeren Flur, von dem aus alle Räume bequem zugänglich sind. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Daran anschließend liegt ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Am Ende des Flures, auf der linken Seite, befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite führt ein Zugang in den teilunterkellerten Bereich – praktisch für zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls auf der linken Seite des Flures liegt die Küche, die aktuell mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man in einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit separatem Außenzugang und Waschbecken. Eine Dachluke im HWR ermöglicht den Zugang zur Dachbodenfläche, die sich als weitere Nutzfläche oder Ausbaureserve eignet. Am Ende dieses Bereichs befindet sich ein separates Duschbad mit WC. Das Dachgeschoss steht derzeit als Abstellfläche zur Verfügung, bietet jedoch weiteres Entwicklungspotenzial. Im Außenbereich finden sich ein PKW-Stellplatz, eine Gartenhütte sowie eine massive Scheune aus Stein. Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 333?m². Besonders hervorzuheben ist der hintere Gartenbereich, der mit rund 200?m² als potenzieller Bauplatz genutzt werden kann. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand – bietet jedoch die ideale Grundlage für handwerklich versierte Käufer, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Therme 2006
- Gartenhütte
- Scheune (Stein/massiv)

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Alles zum Standort

Der Stadtteil Petkum liegt im südöstlichen Bereich von Emden und bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit direkter Nähe zur Natur. Geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und der Nähe zur Ems, verbindet Petkum dörflichen Charme mit der guten Anbindung an die Stadt Emden. Ein besonderes Highlight ist die Petkumer Fähre, die eine direkte Verbindung über die Ems nach Ditzum und in das Rheiderland ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die B210 erreicht man in wenigen Minuten das Stadtzentrum von Emden sowie die Autobahn A31, die eine schnelle Verbindung in Richtung Leer und Ruhrgebiet bietet. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Einkaufsmöglichkeiten, während größere Supermärkte, Schulen und Ärzte bequem in Emden erreichbar sind. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnatmosphäre suchen, aber dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 182.29 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com