

Emden

# Renovierte Eigentumswohnung mit 4 Zimmern in gepflegter Wohnlage

????????? ??????????: 25335055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## VP | Secret Sale

*Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!*

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

????? ??????: 138.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335055	????? ???????	138.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	????? ??????????????	2025
????? ?????????????	1961	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	157.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP | Secret Sale

*Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!*

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

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

??? ?????? ???????????

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1961 und bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit fünf Zimmern. Die Wohnung wurde nach der letzten Vermietung umfassend renoviert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen langen, einladenden Flur, der als zentrale Verbindung zu allen Räumen dient. Direkt links vom Eingangsbereich befindet sich zunächst ein separates Gäste-WC. Gleich daneben liegt ein modernes Duschbad – ideal für den täglichen Komfort oder als praktische Ergänzung bei Besuch. Auf der rechten Seite des Flurs liegt das erste geräumige Schlafzimmer. Etwas weiter entlang befinden sich auf derselben Seite ein zweites Schlafzimmer sowie gegenüberliegend die großzügige Küche, die viel Platz für einen Essbereich und individuelle Küchengestaltung bietet. Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres, besonders großes Schlafzimmer mit einer breiten Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt. Direkt daneben, auf der rechten Seite, befindet sich das ebenfalls großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – ein angenehmer Rückzugsort. Zwei Kellerräume bieten darüber hinaus reichlich Stauraum. Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Barenburg, der aktuell im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufgewertet wird – eine interessante Perspektive auch im Hinblick auf die zukünftige Wertentwicklung.

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

????????????????? ??? ???? ?????

- 2 Kellerräume
- Balkon
- Neue Dusche 2025
- Renovierung 2025

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich im Emden Stadtteil Barenburg – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Emden Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist man gut angebunden – die Bundesstraße B210 sowie die A31 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte.

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 157.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25335055 - 26721 Emden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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