

Emden

Ebenerdiges Wohnen! Charmantes Reihenmittelhaus mit pflegeleichtem Grundstück in Emden

???????? ?????: 25335121



???? ??: 119.900 EUR • ??: ca. 97,13 m² • : 4 • ??: 126 m²

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

???????? ??????????: 25335121 - 26723 Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335121	????? ???????	119.900 EUR
???????????	ca. 97,13 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	???????????	?????????
????? ??????????????	1952	???????????????	
		?????????	?????????,
			??????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	211.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.01.2027	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1952

???????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

?? ????????



???????? ??????????: 25335121 - 26723 Emden

?? ????????



??????? ???????? : 25335121 - 26723 Emden

?? ????????



??????? ????????; 25335121 - 26723 Emden

?? ????????



??????? ???????? : 25335121 - 26723 Emden

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

In ruhiger Wohnlage von Emden – Transvaal erwartet Sie dieses charmante Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 97,13 m² auf einem pflegeleichten Grundstück von 126 m². Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus ebenerdigen Wohnen und einigen Sanierungen in den letzten Jahren – ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem weiten Flur ein Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein teilweise saniertes Duschbad sowie der helle und offen gestaltete Koch- und Essbereich mit Fußbodenheizung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein praktischer Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder. Das Erdgeschoss ist mit teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet mit zwei weiteren Schlafzimmern sowie einem kleinen Flur zusätzlichen Wohnraum. Für weiteren Stauraum sorgen der Teilkeller, praktische Abstellnischen im oberen Flur sowie der ausgebaut Spitzboden.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Verklinkerung der Fassade (2015), der Einbau einer neuen Haustür (2019) sowie die Erneuerung der Dachrinnen (2024), neue Fenster (teilweise 2024), eine moderne Sanitärausstattung (2024) sowie die Installation einer Terrassentür mit elektrischem Rollladen (2021). Auch energetisch wurde nachgebessert, u.a. durch eine Schüttdämmung im Jahr 2019 und eine neue Heiztherme im Jahr 2019.

Mit nur ein wenig Renovierungsaufwand kann diese Immobilie zu Ihrer eigenen Traumimmobilie werden – individuell gestaltbar nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen, mit einer soliden Basis, auf der Sie aufbauen können.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch die Möglichkeit ebenerdig zu wohnen und zusätzlich über ausreichend Möglichkeiten für individuelle Gestaltungen zu verfügen. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

- Ruhige Lage
 - Pflegeleichtes Grundstück
 - Großzügige Terrasse
 - Geräteschuppen
 - Ebenerdiges Wohnen
 - Heller Koch- und Essbereich
 - Rollläden im EG
 - Z.T. Fußbodenheizung
 - Ausgebauter Dachboden
 - Teilunterkellert
- Sanierungen
- Verklinkerung 2015
 - Haustür 2019
 - Heiztherme 2019
 - Z.T. Schüttdämmung 2019
 - Flachdach 2020
 - Terrassentür mit elektrischem Rollladen 2021
 - Fenster z.T. 2024
 - Dachrinne 2024
 - Sanitäreinrichtung 2024

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

Der Emdener Stadtteil Transvaal liegt südlich der Emdener Innenstadt in Hafennähe und zeichnet sich durch seinen historischen Charakter und die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen wie dem VW-Werk und dem Außenhafen aus. Ursprünglich als Arbeiterviertel entstanden, prägen bis heute klassische Reihenhäuser das Bild der ruhigen Wohngegend.

Transvaal bietet eine gute Anbindung: Der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahn A31 Richtung Ruhrgebiet oder Niederlande. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie kulturelle Einrichtungen wie die Kunsthalle und die Innenstadt sind nur wenige Minuten entfernt.

Insgesamt macht gerade die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung Transvaal zu einer attraktiven Wohnlage mit Potenzial, besonders für Familien und Pendler.

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 211.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25335121 - 26723 Emden

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com