

Emden – Emden

# Familienglück im Doppelpack: Ein Haus, Zwei Generationen!

Property ID: 24335034



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

**PURCHASE PRICE: 249.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.022 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## At a glance

Property ID	24335034
Living Space	ca. 197,74 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1911
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 4 EUR (Sale)

Purchase Price	249.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 151 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.02.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

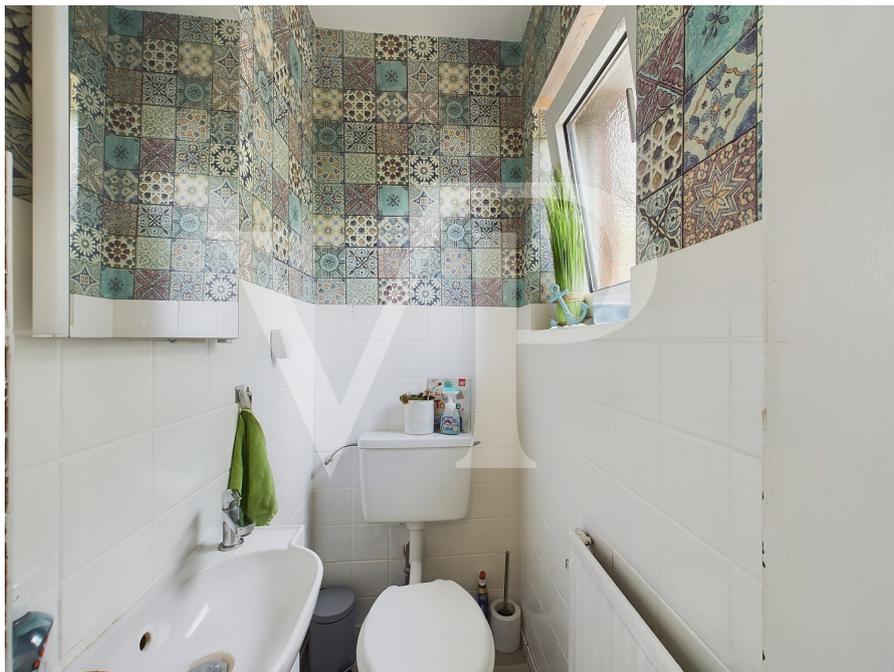
Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## The property



Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## A first impression

Willkommen in diesem charmanten und großzügigen Einfamilienhaus, ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Dieses Haus bietet durchdachte Raumaufteilungen und eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur. Auf der rechten Seite befindet sich ein praktisches Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum, der viel Platz für Ihre Haushaltsgeräte und Lagerung bietet. Geradeaus führt der Weg in das helle und geräumige Wohnzimmer, das ideal für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte ist. Direkt rechts vom Wohnzimmer erstreckt sich ein gemütlicher Wintergarten, der Ihnen das ganze Jahr über einen wunderbaren Rückzugsort bietet. Links vom Wohnzimmer befindet sich die gut ausgestattete Küche, die zusätzlich einen Durchgang zu einem zweiten Hauswirtschaftsraum hat – perfekt für all Ihre Küchenutensilien und Vorräte. Im Obergeschoss der ersten Wohneinheit finden Sie links ein großes Schlafzimmer, das Ihnen Ruhe und Entspannung bietet. Zentral gelegen befindet sich das modern gestaltete Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Rechts vom Badezimmer ist ein weiteres Schlafzimmer, ideal für Kinder oder als Gästezimmer. Die zweite Wohneinheit erreichen über einen separaten Eingang oder ebenfalls vom gemeinsamen Flur aus. Hier führt der Weg vom Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss links in einen weiteren Flur. Von diesem Flur aus geht es rechts in die Küche der zweiten Einheit, die viel Platz für kulinarische Kreationen bietet. Geradeaus befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, das Ihnen komfortablen Schlafplatz bietet. Rechts vom Schlafzimmer, dem Flur folgend, gelangen Sie zu einem Badezimmer, das ebenfalls modern ausgestattet ist. Neben dem Badezimmer, links gelegen, gibt es einen Zugang zum Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Auch in dieser Wohneinheit finden Sie im Erdgeschoss ein großes Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt. Das Obergeschoss der zweiten Einheit bietet zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches ideal für Kinder oder Gäste ist. Dieses Einfamilienhaus ist durch seine durchdachte Aufteilung und die großzügigen Räume perfekt für Familien, die viel Platz benötigen oder die Möglichkeit suchen, mit mehreren Generationen unter einem Dach zu leben. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses schönen Zuhauses.

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Details of amenities

- Wintergarten
- Großzügige Raumaufteilung
- Garage
- Garten
- Mehrere Stellplätze für PKW
- Einbauküchen
- Modernisiert
- Moderner Einrichtungsstil
- Gepflegtes Grundstück

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## All about the location

Uphusen/Marienwehr ist ein Stadtteil von Emden, einer Stadt im Nordwesten Niedersachsens, Deutschland. Dieser Stadtteil liegt im südöstlichen Bereich von Emden und erstreckt sich bis an die Stadtgrenze. Die Region ist Teil der malerischen Landschaft Ostfrieslands und liegt unweit der Ems und des Dollart, einer Bucht der Nordsee. Uphusen/Marienwehr ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A31 (Emslandautobahn) verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine direkte Verbindung sowohl nach Norden Richtung Leer als auch nach Süden Richtung Ruhrgebiet. Zusätzlich gibt es gut ausgebaute Landstraßen, die den Stadtteil mit dem Emden Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden verbinden. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die regelmäßig verkehren und eine schnelle Anbindung an das Zentrum von Emden bieten. Die Wirtschaft in Emden ist stark von der Hafenindustrie und der Automobilproduktion geprägt. Der Emden Hafen gehört zu den größten Seehäfen Deutschlands und ist ein bedeutendes Zentrum für den Import und Export von Gütern, insbesondere Fahrzeugen und Windkraftanlagen. Das Volkswagenwerk in Emden ist einer der größten Arbeitgeber in der Region und bietet zahlreiche Arbeitsplätze. Diese wirtschaftlichen Faktoren tragen zur Stabilität und Prosperität des Stadtteils Uphusen/Marienwehr bei. Die kulturellen und bildungsbezogenen Einrichtungen in Emden sind vielfältig. Neben dem Otto-Huus, das dem Komiker Otto Waalkes gewidmet ist, gibt es die Kunsthalle Emden und das Landesmuseum. Die Hochschule Emden/Leer bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildungslandschaft der Stadt bei. In Uphusen/Marienwehr selbst gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Schulbildung sicherstellen. Uphusen/Marienwehr ist ein attraktiver Stadtteil von Emden, der durch seine gute Verkehrsanbindung, die gut entwickelte Infrastruktur und die wirtschaftliche Stabilität geprägt ist. Die zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie das reichhaltige kulturelle Angebot machen die Gegend zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufstätige. Die Nähe zur Natur und zur Nordsee trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei.

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 197.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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. **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.

Property ID: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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