

Emden / Wolthusen

Jeden Tag Wasser in den Augen. Solides Zweifamilienhaus in Emden-Wolthusen

Número de propiedad: 24418045



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m²

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

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

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

De un vistazo

Número de propiedad	24418045
Superficie habitable	ca. 135 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	279.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m ²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	243.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.03.2030	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

La propiedad



Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Una primera impresión

Dieses bezaubernde Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage direkt am malerischen Treckfahrttief und bietet eine entspannte Wohnqualität sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch seine zwei separaten Wohneinheiten und den großzügigen Kellerbereich. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie zunächst ein kleiner Flur, der Ihnen Zugang zu den Wohnungseinheiten bietet. In der unteren Wohnung angekommen, empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Rechts um die Ecke erwartet Sie ein modernisiertes Badezimmer, das mit stilvollem Design besticht. Direkt daneben befindet sich die neuwertige Küche, die durch ihr elegantes Design sowie den Blick auf das Wasser zum gemütlichen Kochen einlädt. Geradeaus von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse beeindruckt. Auf der linken Seite der Diele befinden sich zwei separate Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer eignen. Links vom Eingang haben Sie bequemen Zugang zum Keller. Im Eingangsbereich des Hauses führt Sie die Treppe hinauf in die obere Wohnung, in der Sie ein großzügiger Flur empfängt. Rechts um die Ecke befindet sich das kleine und charmante Badezimmer. Links daneben liegt die geräumige und moderne Küche. Auf der rechten Seite des Flurs gelangen Sie in den Wohnbereich, der offen und nahtlos in den einladenden Essbereich übergeht. Auf der linken Seite des Flurs bieten praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum, während sich auf der rechten Seite der Zugang zum Wirtschafts- und Abstellraum befindet. Am Ende des Flurs liegt das geräumige Schlafzimmer, das Komfort und Erholung verspricht. Ein praktischer Balkon rundet diese Etage ab. Ein besonderes Highlight bietet der Keller, welcher sich über gesamte Grundfläche erstreckt. Durch mehr als 5 großzügige Räume eignet er sich hervorragend für Handwerker, Hobbybastler oder zur zusätzlichen Lagerung. Dieses attraktive Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden separaten Wohneinheiten und der flexibel gestaltbare Kellerbereich machen diese Immobilie zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause. Hervorzuheben ist die idyllische Lage direkt am Wasser, die für eine bevorzugte Wohnqualität sorgt.

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Detalles de los servicios

- Mehrere Stellplätze
- Einbauküche
- Balkon
- Terasse mit Markise
- Balkon mit Markise
- Geräumiger Keller
- Einbauschränk

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Todo sobre la ubicación

Wolthusen, ein idyllischer Stadtteil von Emden, bietet eine attraktive Wohnlage mit einer Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Der Stadtteil liegt am Borssumer Kanal und dem Treckfahrttief, was ihm eine malerische Wasserlage verleiht. Zudem befinden sich in Wolthusen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zur Entspannung und Freizeitgestaltung einladen. Die Innenstadt von Emden ist in wenigen Minuten erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Nähe zur Autobahn A31 sorgt für eine bequeme Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen. Der Emdener Bahnhof bietet zusätzlich regelmäßige Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, was Wolthusen besonders familienfreundlich macht. Historische Sehenswürdigkeiten und traditionelle Gebäude verleihen dem Stadtteil seinen einzigartigen Charakter und bieten eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 243.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 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.

Número de propiedad: 24418045 - 26725 Emden / Wolthusen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com