

Emden – Emden

# Erstklassiges Wohnen: Exklusiver Bungalow mit Sauna und Wintergarten

????????? ??????????: 24335027



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

???? ??????: 369.900 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 553 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335027	????? ???????	369.900 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4		
????????????	1	????? ???????????????	2014
????? ??????????????	1978	?????????	????????
?????? ??????????????	1 x ???????, 1 EUR (????????)	????????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	158.10 kWh/m²a
??????????????	07.08.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ?????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ????????





???????? ?????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ????????



???????? ?????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ????????





???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ?????????





???????? ?????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ????????



???????? ?????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

?? ????????



???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

Dieser exklusive Bungalow befindet sich in beliebter Lage von Emden in einer ruhigen Sackgasse. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie Ihr neues Zuhause mit einem angenehmen Wohnkomfort. Der gut geschnittene Grundriss bietet eine Vielzahl von großzügigen Zimmern die sich auf das Erdgeschoss und das ausgebaute Obergeschoss erstrecken. Der zentrale Flur und zugleich Eingangsbereich ermöglicht den Zutritt zu allen Räumen des Erdgeschosses und begleitet Sie L-förmig durch die gesamte Immobilie. Zu Beginn liegt die moderne Küche mit neuwertiger Einbauküche und einem offenen Zugang zum Esszimmer. Dem gegenüber befindet sich ein Gäste-WC mit einem angrenzenden Abstellraum. Im weiteren Verlauf des Flures gelangen Sie in das Herzstück der Immobilie, dem großen Wohnzimmer. Dieses präsentiert sich in Kombination mit dem hellen Wintergarten als Highlight dieser Immobilie. Gerade an sonnigen und warmen Tagen profitieren Sie hier von einer schönen Atmosphäre, denn die vielen bodentiefen Fenster des Wintergartens lassen sich wie eine Tür komplett öffnen und sorgen so für eine ideal Durchlüftung. Genießen Sie von hier den Blick in Ihren gepflegten Garten. Abgerundet wird das gemütliche Ambiente durch den gemauerten Kamin im Zentrum des Wohnzimmers. Biegen Sie in den hinteren Teil des Flures ab gelangen Sie zudem noch in das Schlafzimmer sowie in den Hauswirtschaftsraum der Immobilie. Ebenfalls hier zu finden ist die Treppe in das Obergeschoss. Auch hier setzt sich der hohe Wohnkomfort fort. Neben drei großen Schlafzimmern, die sich alternativ auch als Gästezimmer oder Büro anbieten, befindet sich auf dieser Etage ein zeitloses Vollbad mit maritimem Flair. Dieses verfügt über eine große Badewanne, einer Duschkabine mit Sitzmöglichkeit sowie einem WC mit Waschbecken. Highlight dieser Ebene ist jedoch die eigene Sauna im hinteren Teil der Immobilie, welche groß genug ist, um hier problemlos mit mehreren Personen die Hitze zu genießen. Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Im gepflegten Garten genießen Sie bei jedem Wetter die frische Luft Ostfrieslands unter dem großen Pavillon. Ihr Auto findet Platz in der eigenen Garage, welche nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt liegt und Teil einer Gemeinschaft aus mehreren Garagen ist.



???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

- Gas-Heizung 2017
- Küche 2023
- Fenster 2014 Dreifach-Verglasung
- Garage
- Sauna
- Werkstatt
- Wintergarten
- Terrasse
- Einbauküche
- Moderner Einrichtungsstil
- Gepflegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung

??????? ????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

Barenburg, Emden: Eine malerische Enklave im Herzen der Stadt, die mit ihrem Charme und ihrer Geschichte Besucher aus nah und fern anzieht. Barenburg erstreckt sich entlang der malerischen Ufer des Ems-Jade-Kanals und ist von einer reichen Mischung aus historischen Gebäuden, grünen Parks und lebendigen Plätzen geprägt. Die Hauptstraße von Barenburg schlängelt sich durch das Viertel und ist gesäumt von charmanten Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und lokalen Geschäften, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die historischen Gebäude zeugen von der reichen Vergangenheit des Viertels und erzählen Geschichten von Handwerk, Handel und maritimer Tradition. Entlang des Ufers des Ems-Jade-Kanals bieten malerische Promenaden und ruhige Parkanlagen den Bewohnern und Besuchern die Möglichkeit, die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen. Hier kann man entlang des Wassers spazieren gehen, sich auf Bänken ausruhen und die vorbeiziehenden Boote beobachten. Barenburg ist auch ein kulturelles Zentrum mit einer Vielzahl von Veranstaltungen und Aktivitäten, die das ganze Jahr über stattfinden. Von Kunstausstellungen bis hin zu Konzerten und Festivals gibt es immer etwas zu entdecken und zu erleben. Die Menschen in Barenburg sind bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihre Verbundenheit mit ihrer Gemeinschaft. Es ist ein Ort, an dem sich Nachbarn noch kennen und sich gegenseitig unterstützen, und an dem neue Besucher schnell zu Teil dieser herzlichen Atmosphäre werden. Insgesamt ist Barenburg ein Ort, der sowohl Geschichte als auch Moderne verkörpert und seinen Bewohnern und Besuchern eine einzigartige Mischung aus kulturellem Reichtum, natürlicher Schönheit und gemeinschaftlichem Geist bietet.

???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24335027 - 26721 Emden – Emden

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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