

Emden – Emden

# Familienglück im Doppelpack: Ein Haus, Zwei Generationen!

VP azonosító: 24335034



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

VÉTELÁR: 249.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 197,74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.022 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Áttekintés

VP azonosító	24335034	Vételár	249.900 EUR
Hasznos lakótér	ca. 197,74 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 151 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1911		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 4 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	09.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24335034 - 26725 Emden – Emden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)