

Emden - Stadtzentrum – Emden

# Attraktive Eigentumswohnung im Emdener Zentrum

VP azonosító: 243350022



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

VÉTELÁR: 122.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48,07 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

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

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Áttekintés

VP azonosító	243350022
Hasznos lakótér	ca. 48,07 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1962

Vételár	122.500 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	17.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	236.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

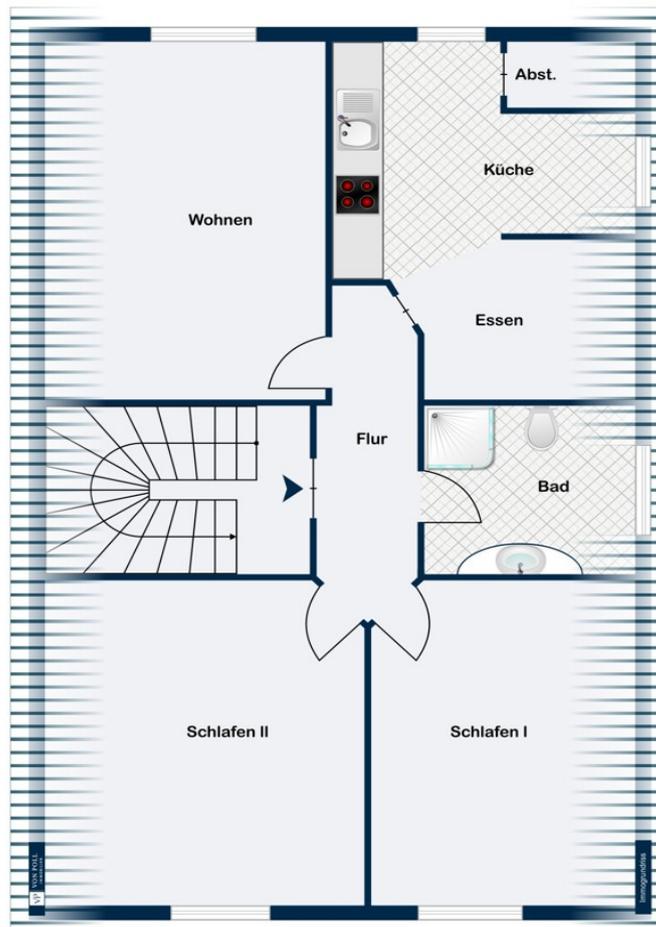
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 04921 - 917 63 70**

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

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Az els? benyomás

Sie sind auf der Suche nach einer sanierten Eigentumswohnung in direkter Nähe zum Wall? Dann schauen Sie sich dieses Angebot ganz genau an! Wir bieten Ihnen im Emdener Stadtzentrum direkt am Wall eine außergewöhnlich attraktive Wohnung in ruhiger Lage, welche sich für Singles oder auch als Ferienwohnung eignet. Ihre neue Immobilie in der ersten Etage eines ruhigen Zweiparteienhauses erreichen Sie über die parkettbelegte Treppe im charmanten Hausflur. Nachdem Sie die Wohnungstür passiert haben, gelangen Sie in den hellen Flur und können darüber alle Räume der Wohnung erreichen. Direkt zu Beginn befindet sich das zeitgemäß moderne Duschbad, welches im Jahr 2019 erneuert wurde. Das Bad verfügt neben Tageslicht und Frischluft über eine große Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Wenn Sie dem Flur zur Rechten weiter folgen, gelangen Sie in zwei gemütliche Räumlichkeiten, welche Ihnen ausreichend Platz bieten, um Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer einzurichten. Wenn Sie den Flur nochmals in entgegengesetzte Richtung entlang gehen, befindet sich dort ein geräumiges Wohnzimmer und eine offene Küche. Diese verfügt über eine hochwertige Einbauküche, einen kleinen Vorratsraum und ausreichend Platz für einen kuscheligen Essbereich. Vervollständigt wird die Wohnung durch einen Dachboden, welcher vollständig isoliert ist und einen Kellerraum. Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2019 aufwendig modernisiert. Derzeit steht die Wohnung leer und kann somit eigengenutzt werden oder auch vermietet werden. Mietanfragen liegen vielfach vor. Lassen Sie sich im Rahmen einer ausführlichen Besichtigung von dieser Wohnung begeistern.

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Részletes felszereltség

Fenster - 2019  
Bodenbeläge - 2019  
Badezimmer - 2019  
Einbauküche - 2019  
Innentüren - 2019  
Elektroleitungen - 2019  
Heizungsleitungen - 2019  
Wasserleitungen - 2019  
Nachträgliche Isolierung des Wohnraumes - 2019  
Zentralheizung - 2008

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Emden befindet sich im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands. Die Stadtgeschichte ist eng mit dem Seehafen verknüpft, zumal Emden an der Emseinmündung liegt. Darüber hinaus bietet Ihnen Emden die Möglichkeit, die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot zu erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird. Je nach Befinden können Sie es sich auch bei einer Hafen- oder Grachtenfahrt gemütlich machen. Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emdener Innenstadt finden Sie beispielsweise die Kunsthalle Emden, das Ostfriesische Landesmuseum oder das sogenannte „Dat Otto Huus“, welches nach dem gleichnamigen Komiker Otto Waalkes benannt wurde. Darüber hinaus bietet Ihnen die Innenstadt eine große Auswahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. In Emden hat zudem das Volkswagen Werk seinen Platz gefunden und zählt für viele in der Region als attraktiver Arbeitgeber. Auch Ihre medizinische Versorgung wird hier garantiert. Neben unzähligen Ärzten und Apotheken finden Sie hier auch ein Krankenhaus. Weitere Krankenhäuser erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 in Aurich oder über die A31 in Leer. Hier sind Sie also optimal versorgt. Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist. Und wenn Sie dann doch mal Lust auf eine Radtour oder einen ausgedehnten Spaziergang haben, dann bieten Ihnen viele Rad- und Wanderwege, entlang der Wasserstraßen, durch Wallanlagen oder auch einfach übers idyllische ostfriesische Flachland viele Möglichkeiten.

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – Emden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 236.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

VP azonosító: 243350022 - 26721 Emden - Stadtzentrum – 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)