

Emden

# Attraktive Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Emden.

Objektnummer: 25361035



KAUFPREIS: 78.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25361035              |
| Wohnfläche   | ca. 66 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1967                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 78.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 66 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 195.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 18.09.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967              |

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Die Immobilie



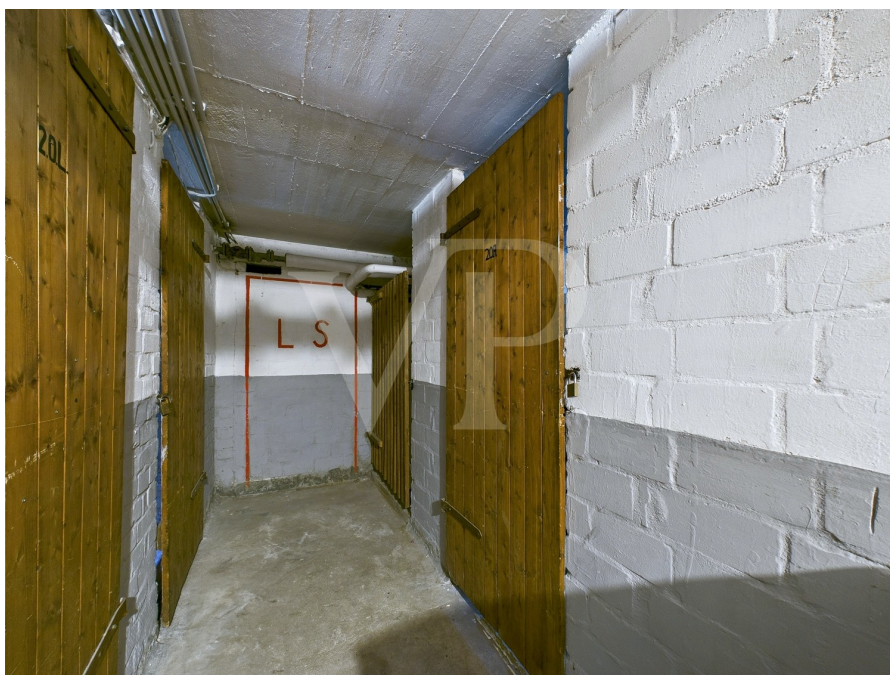
Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Ein erster Eindruck

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Ihre Kapitalanlage in Emden

Willkommen in dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses – ideal für Kapitalanleger oder zur späteren Eigennutzung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zentral gelegenen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Direkt links befindet sich das erste Zimmer, das sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Gegenüber liegt das hell geflieste Badezimmer mit Badewanne.

Folgen Sie dem Flur weiter, erreichen Sie auf der rechten Seite die großzügige und funktionale Küche – mit ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Links neben der Küche befindet sich das zweite, größere Schlafzimmer, das sich dank seiner ruhigen Lage ideal als Hauptschlafzimmer anbietet.

Vom Schlafzimmer aus führt Sie der Weg in den gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser helle Raum bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon – ein schöner Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum sorgen für praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und derzeit vermietet – eine solide Investition in gefragter Lage von Emden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Immobilie mit durchdachtem Grundriss und guter Vermietbarkeit!

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Ausstattung und Details

- Kellerraum
- Balkon
- Mieteinnahmen
- zwei Schlafzimmer
- geräumiges Wohnzimmer
- Tageslichtbad
- geräumige Küche

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Alles zum Standort

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich im Emdener Stadtteil Barenburg. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße in einem überwiegend von Wohnbebauung geprägten Viertel.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, liegt nur etwa 50 Meter entfernt. Der Hauptbahnhof Emden ist rund 2,1 Kilometer entfernt und ist somit auch in Kürze zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Ärzte. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung mehrere Spielplätze. Zudem laden nahegelegene Grünflächen wie der Stadtpark zu Spaziergängen und Erholung ein.

Die Gustav-Freytag-Straße 12 zeichnet sich durch ihre ruhige Lage in einem familienfreundlichen Wohnviertel aus, kombiniert mit einer guten Verkehrsanbindung und einer vielfältigen Infrastruktur in der Umgebung.

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25361035 - 26721 Emden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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