

Emden / Conrebbersweg – Emden

## Kapitalanlage oder Selbstnutzung: Doppelhaushälfte mit Anbau!

**CODICE OGGETTO: 25335010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 264 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.151 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335010
Superficie netta	ca. 264 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	359.900 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	39.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.10.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

## Una prima impressione

Diese großzügig gestaltete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1938 auf einem ca. 1.151 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet und überzeugt nicht nur durch drei separate großzügige Wohneinheiten, sondern auch durch eine Sanierung im Jahr 2022. Aktuell ist das Haus jedoch wieder renovierungsbedürftig. Den Eingangsbereich hinter sich gelassen, befinden Sie sich in der Diele des ca. 264 m<sup>2</sup> großen Hauses, von hier haben Sie Zugang zu allen drei Einheiten. Die erste und auch größte Wohneinheit erstreckt sich mit ca. 110 m<sup>2</sup> über das Erdgeschoss. Bei Betreten befinden Sie sich zunächst im wohnungseigenen Flur, von welchem Sie zu Ihrer Linken die Küche erreichen. Gleich daneben finden Sie das großzügige, perfekt geschnittene Wohnzimmer. Weiter den Flur entlang erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer, das moderne Vollbad, einen Abstellraum und das Büro, welches außerdem über einen eigenen Vorratsraum verfügt. Die zweite Wohneinheit betreten Sie zu Ihrer Rechten über den gemeinsamen Hausflur. Sie überzeugt mit einer offenen Küche mit angrenzendem Wohnbereich. Auch hier finden Sie ein frisch saniertes Vollbad vor. An die Küche angrenzend finden Sie einen kleinen Flur, welcher über eine Holzterrasse Zugang zur oberen Etage gewährt. Hier finden Sie das geräumige Schlafzimmer und ein WC vor. Die dritte Wohneinheit erreichen Sie über die Treppe im Hausflur. Sie erstreckt sich ausschließlich über die obere Etage. Oben angelangt befinden Sie sich zunächst in der Diele, von welcher Sie dann in den privaten Flur der Wohnung gelangen. Von diesem haben Sie Zugang zu dem hellen, modernen Duschbad der Wohnung einem Durchgangsraum und der Küche. Diese stellt ein Highlight in der Wohnung da und überzeugt mit einem außergewöhnlichen Stil. Über den Durchgangsraum betreten Sie eines der zwei gut geschnittenen Schlafzimmer. Der zweite Durchgangsraum, sowie eines der Schlafzimmer werden durch eine neu aufgesetzte Dachgaube aufgewertet. Auch der Wohnbereich überzeugt durch Schnitt und Größe. Diese Immobilie bietet Ihnen darüber hinaus eine große Gartenfläche, welche sich mit wenigen Handgriffen zu einer Wohlfühloase gestalten lässt.

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

## Dettagli dei servizi

2022:

- Dach neu
- Außen-&Zwischensparenisolierung
- Photovoltaikanlage 10kw + Speicher
- Fenster: Dreifachverglasung Kunststoff
- Zwei neue Massivholztrepfen
- Außenjalousien elektrisch + Fliegengitter
- Neue Türen
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Boden: wärmedämmte betonierte
- OG: Neue Heizkörper
- Drei neue Badezimmer
- Drei Einbauküchen
- Natursteinboden im Erdgeschoss
- Vinylparkett
- Glasfaserzugang

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

## Tutto sulla posizione

Diese idyllische Doppelhaushälfte befindet sich in begehrten Lage in Emden-Conrebbersweg. Schulen und Kindergärten, sowie Spielplätze und Ärzte befinden sich ganz in der Nähe, wodurch ein familienfreundliches Umfeld geschaffen wird. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie auch die Autobahn A31 sind schnell zu erreichen. Das Emdener Stadtzentrum lädt Sie nach einem kurzen Fuß- oder Radweg zum gemütlichen Bummeln und Flanieren ein. Auch Spaziergänge oder Fahrradtouren am Wasser entlang sind in direkter Umgebung möglich.

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 39.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.



CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

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)