

Emden / Larrelt – Emden

Wassernah und gepflegt- DHH in ruhiger Lage

???????? ??: 25335039



www.von-poll.com

???? ??: 157.000 EUR • ??: ca. 112 m² • ??: 4 • ??: 173 m²

??????? ????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

???????? ??????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335039	????? ???????	157.000 EUR
????????????	ca. 112 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	2		
????????????		????? ??????????????	2023
???????????	1	?????????	????????
????? ??????????????	1905	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ?????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	347.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.03.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1905

??????? ?????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

?? ????????



??????? ???????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

?? ????????



???????? ??????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

?? ?????????



??????? ???????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1905 bietet eine harmonische Kombination aus historischem Charme und moderner Funktionalität. Auf einer Wohnfläche von ca. 112 m² und einem Grundstück von etwa 173 m² präsentiert sich diese Immobilie als ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die ein geräumiges Zuhause suchen. Beim Betreten des Hauses durch den vorderen Eingang gelangt man in einen einladenden Flur. Von hier führt eine Treppe ins Obergeschoss, und es besteht Zugang zum Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Erdgeschoss umfasst weiterhin ein kleines Wohnzimmer, das nahtlos zum großzügigen Wohnbereich übergeht. Die Küche ist funktional gestaltet und ebenfalls vom Flur aus erreichbar. Ein besonderes Merkmal ist der rückwärtige Hauseingang, der von der Straße aus nicht sichtbar ist. Durch diesen Zugang erreicht man einen Flur, der zum Heizungsraum, Badezimmer und Wäscheraum führt. Das Badezimmer wurde 2023 renoviert und bietet eine behindertengerechte Ausstattung, die den heutigen Standards entspricht. Zusätzlicher Stauraum steht im angrenzenden Vorratsraum zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar sind. Ein separates WC sowie ein weiterer Flur ergänzen diesen Bereich. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die 2007 mit moderner Brennwerttechnik ausgestattet wurde. Dies sorgt für eine effiziente und kostensparende Beheizung des Hauses. Die Kunststofffenster sind aus dem Jahr 1977 und tragen zur guten Isolierung bei. Diese Kombination aus historischem Fundament und modernisierter Ausstattung gewährleistet sowohl Komfort als auch Energieeffizienz. Die Grundstücksgröße von ca. 173 m² stellt sicher, dass ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien vorhanden ist, ohne einen übermäßigen Pflegeaufwand zu erfordern. Dank der geschickten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie nicht nur als Wohnsitz, sondern sie könnte auch für vielseitige Nutzungsansprüche modifiziert werden. Das durchdachte Wohnkonzept und die gepflegte Ausstattung bieten die besten Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Zusammenfassend stellt diese Doppelhaushälfte eine attraktive Option für diejenigen dar, die den Komfort eines gepflegten Hauses in einem historischen Rahmen schätzen. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, praktischer Raumaufteilung und modernisiertem Bad machen diese Immobilie zu einer lohnenswerten Investition für die Zukunft. Eine Besichtigung ermöglicht es Ihnen, sich selbst ein Bild von der Vielseitigkeit und den Möglichkeiten dieser Doppelhaushälfte zu machen.

??????? ???????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

- ca. 110m² Wohnfläche
- ca. 173m² Grundstücksfläche
- Ruhige Lage
- Wassernähe
- 2023 Wände verputzt
- 2023 Terrasse, Zaun sowie Einfahrt erneuert
- 2023 Küche
- 2023 Badezimmer
- 2023 Wohn- und Essbereich
- 2005 Heizung

??????? ???????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

Das charmante Stadtviertel Larrelt in Emden bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbaner Nähe. Geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, zählt Larrelt zu den begehrten Wohngegenden Emdens. Die Nähe zur Innenstadt, zur Hochschule Emden/Leer sowie zum Hafen macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Zudem laden nahegelegene Parks und die Küstennähe zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten. Die Verkehrsanbindung in Larrelt ist hervorragend. Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ruhrgebiet oder die Nordseeküste. Der Emdener Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem nach Bremen und Münster. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien gut ausgebaut, sodass eine unkomplizierte Anbindung an das Stadtzentrum von Emden und weitere Stadtteile gewährleistet ist. Zudem sind auch Fahrradwege optimal ausgebaut, was Emden als fahrradfreundliche Stadt zusätzlich attraktiv macht.

??????? ?????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 347.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25335039 - 26723 Emden / Larrelt – Emden

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com