Emden

Saniertes Einfamilienhaus nahe der Ems mit zwei Garagen

??????? ????????: 25335103

???? ??????: 199.900 EUR • ?????????: ca. 104,53 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 219 m²

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ??? ?????

??????? ????????	25335103
?????????	ca. 104,53 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1900
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	199.900 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

???? ?????????	???????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.12.2034
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	182.29 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

?? ???????

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

Willkommen an der Ems – dort, wo Natur, Erholung und Lebensqualität aufeinandertreffen.

Dieses charmante Einfamilienhaus erwartet Sie im ruhigen Emder Ortsteil Petkum. Ursprünglich um 1900 erbaut und im Jahr 2012 umfassend kernsaniert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Zustand mit durchdachter Raumaufteilung auf rund 104 m² Wohnfläche. Das Haus steht auf einem ca. 219 m² großen Grundstück und vereint gemütliches Wohnen mit einer praktischen Nutzung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die nicht nur genügend Platz für Ihre Garderobe bietet, sondern auch als wahre Visitenkarte des Hauses wirkt. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Bereiche des Erdgeschosses. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu entspannenden Stunden ein und schafft viel Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Der Kaminofen aus dem Jahr 2010 sorgt dabei an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2017 überzeugt durch ihre zeitgemäße Ausstattung und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und verfügt über gleich zwei Zugänge – einmal von der Diele sowie zusätzlich vom Flur in Richtung Terrasse. Zudem bietet es ausreichend Raum, um Waschmaschine und Trockner bequem unterzubringen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer sowie eine großzügige Diele, die sich beispielsweise als Leseecke oder Arbeitsplatz anbietet. Die Räume können flexibel genutzt werden – ob als Schlafzimmer, Büro oder Abstellfläche. Darüber hinaus steht Ihnen ein ausgebauter Dachboden zur Verfügung, der sich hervorragend als Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum eignet.

Der Außenbereich rundet das Angebot ab: Eine behagliche Terrasse und ein gepflegter Garten mit ebener Fläche laden zum Verweilen im Freien ein. Dank des zweiten Zugangs von der Rückseite ist der Garten bequem erreichbar. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen zur Verfügung.

Die gelungene Kombination aus einer umfassenden Kernsanierung, modernen Ausstattungsdetails und der naturnahen, ruhigen Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv. Ob als fester Wohnsitz oder als Zweitwohnsitz – hier genießen Sie

Wohnkomfort ohne Renovierungsbedarf.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause in Petkum begeistern.

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

Petkum ist ein Ortsteil der Stadt Emden in Ostfriesland und liegt im äußersten Nordwesten Deutschlands. Der Stadtteil befindet sich südöstlich des Stadtkerns von Emden, direkt am Ufer der Ems, einem bedeutenden Fluss in der Region, der in die Nordsee mündet. Die Lage von Petkum bietet eine landschaftlich reizvolle Kombination aus Flusslandschaft und typischer ostfriesischer Marschlandschaft, die durch weite, flache Flächen und eine landwirtschaftlich geprägte Umgebung gekennzeichnet ist.

Durch die direkte Lage an der Ems hat Petkum eine lange maritime Tradition, die bis heute sichtbar ist. Die Fähre, die von Petkum aus über die Ems nach Ditzum führt, ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und eine touristische Attraktion. Die Nähe zum Fluss bietet nicht nur eine schöne Aussicht, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Angeln, Bootfahren und Spaziergänge entlang des Deiches.

Verkehrstechnisch ist Petkum gut erschlossen. Die Bundesstraße B210, die südlich des Ortes verläuft, verbindet Petkum mit der Autobahn A31, die wichtige Anbindungen an größere Städte wie Emden, Leer und Oldenburg bietet. Durch diese Anbindung sind sowohl die Nordseeküste als auch das Binnenland Ostfrieslands gut erreichbar.

Das Ortsbild von Petkum ist geprägt von einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden, mit traditionellen ostfriesischen Backsteinhäusern, Bauernhöfen und neueren Wohnsiedlungen. Der ländliche Charakter des Ortes bleibt trotz der Nähe zur Stadt Emden erhalten, was Petkum zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die Ruhe und Natur in Kombination mit guter Infrastruktur suchen.

Insgesamt ist Petkum ein idyllischer Stadtteil von Emden, der durch seine Lage an der Ems und seine ruhige, ländliche Umgebung besticht. Die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Emden und die naturnahe Umgebung machen Petkum zu einem beliebten Wohnort in Ostfriesland.

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 182.29 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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.

??????? ????????: 25335103 - 26725 Emden

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com