Emden / Larrelt

Jeden Tag eine schöne Aussicht - Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage in toller Lage

VP azonosító: 25418090

VÉTELÁR: 348.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 144 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 489 m^2

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Áttekintés

VP azonosító	25418090
Hasznos lakótér	ca. 144 m²
Szobák	6
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2009
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	348.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 36 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	75.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az ingatlan

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Az elso benyomás

Diese geschmackvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2009 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 144 m² und einem ca. 489 m² großen Eigentumsgrundstück zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, hochwertiger Ausstattung und moderner Energieeffizienz schafft ein überzeugendes Angebot für anspruchsvolle Interessenten. Inmitten einer angenehmen Wohngegend genießen Sie einen unverbauten Blick ins Grüne.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich durch einen klar strukturierten Schnitt auszeichnen. Im Erdgeschoss empfängt Sie die einladende Diele, von wo aus Sie in die offene Küche gelangen. Bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit Holzdeck, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die modern gestaltete Einbauküche mit Kochinsel integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für gesellige Stunden oder kulinarische Erlebnisse.
Angrenzend befindet sich der großzügige Wohnbereich, der aus zwei Räumen besteht und durch eine doppelflügige Holztür auch von einander getrennt werden kann.

Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, kombiniert mit der im Jahr 2017 erneuerten Gastherme und zentraler Heizungssteuerung, sorgt zu jeder Jahreszeit für wohlige Wärme. Die hochwertigen Fliesen- und Laminatböden unterstreichen das hochwertige Wohnambiente. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, sowie ein Duschbad im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, davon eines mit begehbarer Ankleide für eine komfortable Unterbringung Ihrer Garderobe. Das großzügig gestaltete Vollbad ist mit zwei Waschbecken, Badewanne, bodengleicher Dusche und modernen Armaturen ausgestattet. Über eine vom Tischler angefertigte Holztreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der als lichtdurchflutetes Studiozimmer oder als zusätzlicher Hobbyraum genutzt werden kann.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen dreifach verglaste Sprossen-Kunststofffenster sowie Außenjalousien. Die klassischen Holzkassetten-Innentüren setzen stilvolle Akzente im gesamten Haus.

Das Grundstück überzeugt mit seinem weiten Blick in die Natur, einem kleinen angelegten Gartenteich vor der Terrasse und einem eigenen Bootsanleger samt Steg.

Die separate Garage kann flexibel genutzt werden und grenzt direkt an einen weiteren, überdachten Anbau, der als Werkstatt genutzt werden kann. Im Juli 2025 wurden die Dächer der Anbauten (Garage und Bereich hinter der Garage) neu gemacht, wodurch die Immobilie weiter aufgewertet wird.

Die Doppehaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten, einladenden Zustand. Die Kombination aus durchdachtem Raumangebot, innovativer Technik und naturnaher Lage spricht sowohl Paare als auch Familien an.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie und freuen Sie sich auf ein neues Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Részletes felszereltség

Unverbauter Blick ins Grüne
Bootsanleger mit Steg
3 fach Sprossen-Kunststoffenster
Bodentiefe Fenster m. Terrassenzugang
Fliegengitter
Außenjalousien
Holzkassetten-Innentüren
Doppelflügige Innentür mit Glaseinsatz im Wohnbereich
Fußbodenheizung EG
Gastherme 2017
Fliesen
Laminat
Mod. Einbauküche mit Kochinsel
Geschmackvolle Holztreppe
Vollbad mit zwei Waschbecken und bod. Dusche (OG)
Duschbad (EG)
Schlafzimmer m. begehbarer Ankleide
Ausgebauter Spitzboden als Studiozimmer oder Hobbyraum
Überdachte Terrasse mit Holzdeck
Kleine Teichanlage
Werkstatt
Garage, die auch als Außenraum genutzt werden kann.

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Minden a helyszínrol

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Neubau-Wohngebiet im Emder Stadtteil Larrelt.
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.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Emder Innenstadt überzeugt mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés.

In Ihrer Freizeit können Sie die Stadt vom Wasser aus mit dem Kanu oder einem Tretboot erkunden, da sie von zahlreichen Kanälen geziert wird.

Neben den vielen Kanälen bietet Emden Ihnen auch eine Vielzahl an Museen und kulturellen Einrichtungen. Nahe der Emder 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.

Das Emder VW-Werk bietet unzählige Arbeitsplätze und stellt so einen attraktiven Arbeitgeber in der Region dar.

Verschiedene Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus garantieren Ihnen Ihre medizinische Versorgung.
Zusätzlich ist Emden mit einem Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

VP azonosító: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 75.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25418090 - 26723 Emden / Larrelt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com