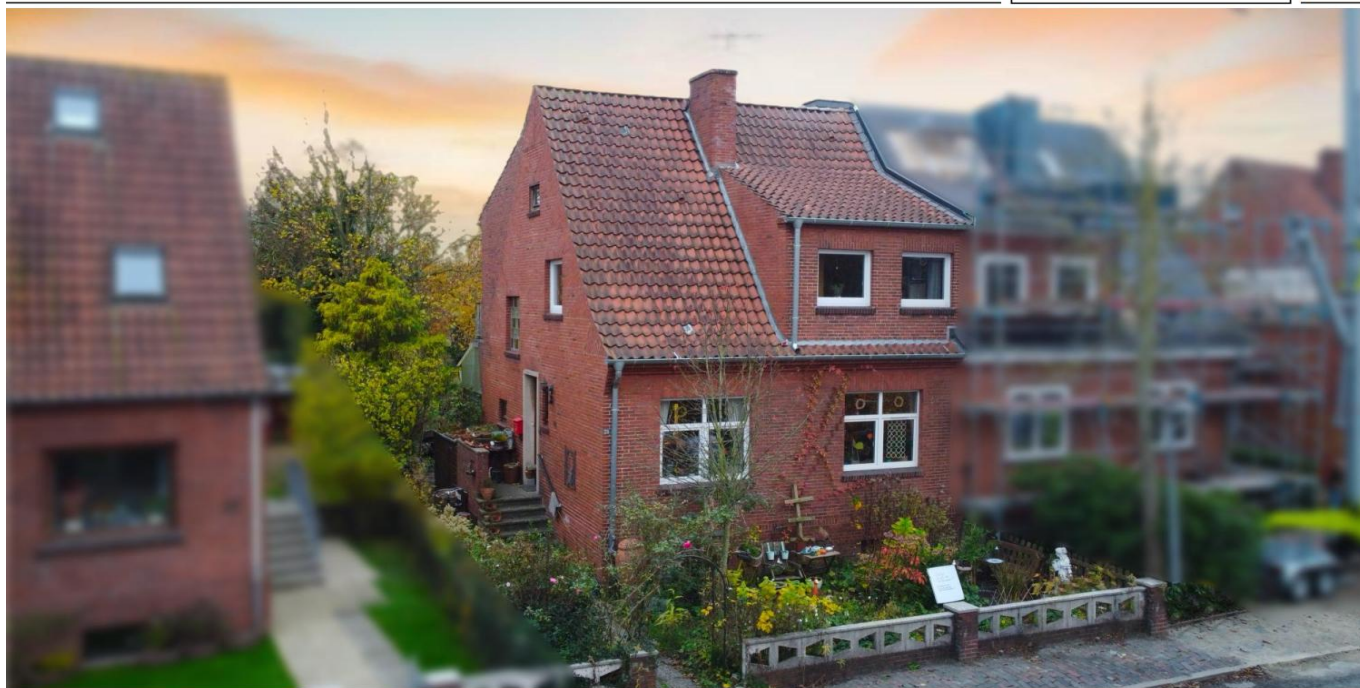


Emden - Herrentor – Emden

# Doppelhaushälfte am Wasser im begehrten Stadtteil

CODE DU BIEN: 24335082



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

PRIX D'ACHAT: 169.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24335082        |
| Surface habitable     | ca. 125 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 5               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1930            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 169.900 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.09.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 308.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1927                      |

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## La propriété



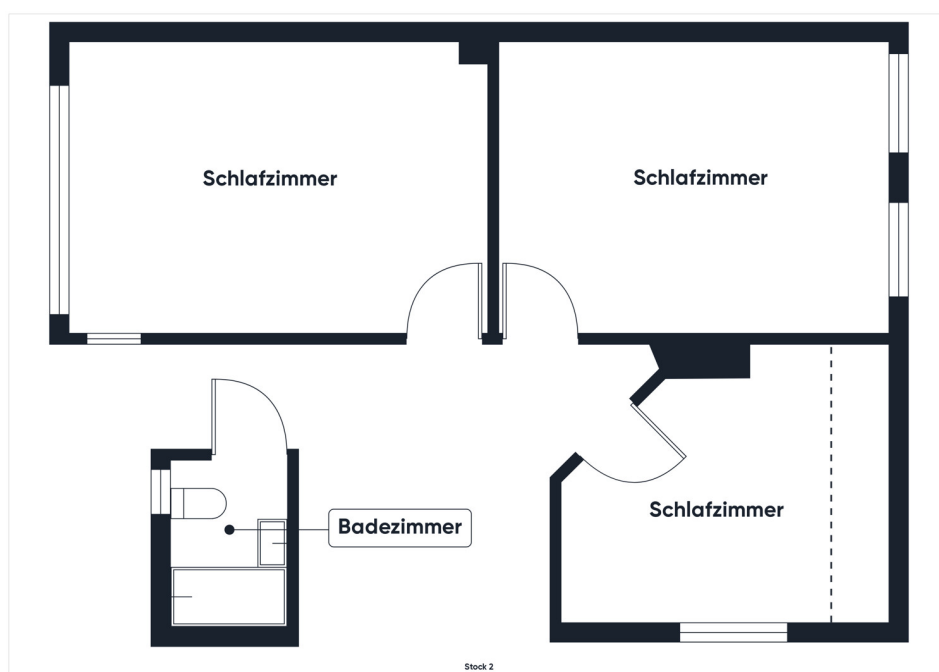
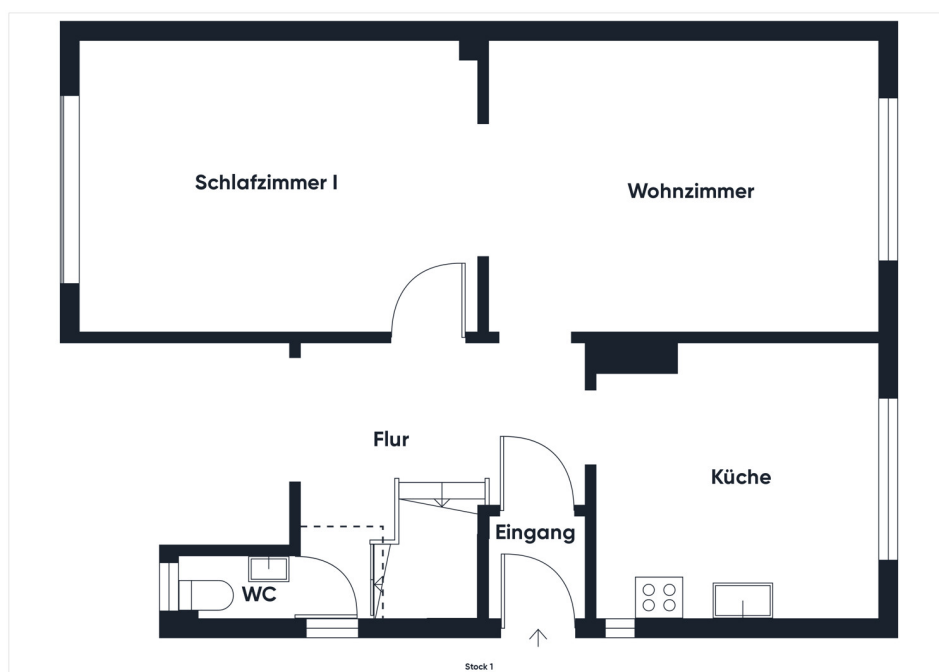
CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden**

## Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 vereint historischen Charme mit einer praktischen Raumaufteilung und einer außergewöhnlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen 612 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück bietet die Immobilie viel Platz für verschiedene Wohnbedürfnisse. Der direkte Zugang zum Kanal verleiht dem Außenbereich einen besonderen Reiz und macht das Objekt zu etwas ganz Besonderem. Aktuell ist die Immobilie vermietet, was sie auch als Investitionsobjekt interessant macht.

**Erdgeschoss:** Der einladende Eingangsbereich führt in einen zentralen Flur, der die Räume optimal miteinander verbindet. Rechts liegt die gemütliche Küche, die unmittelbar an das helle und freundliche Wohnzimmer grenzt. Auf der linken Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Schlafzimmer, das auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein praktisches Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht, während der Zugang zum Keller geschickt unter der Treppe integriert ist.

**Obergeschoss:** Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo drei etwa gleich große Schlafzimmer Platz für die ganze Familie bieten. Das Badezimmer auf dieser Etage ist funktional gestaltet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick in den Garten und die grüne Umgebung genießen kann.

**Außenbereich:** Das Grundstück begeistert durch seine großzügige Terrasse und den idyllischen Garten mit Baumbestand, der zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der direkte Zugang zum Kanal eröffnet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Bootfahren oder Angeln und verleiht dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter.

**Lage:** Gelegen im beliebten Stadtteil Herrentor, kombiniert diese Immobilie die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Emden Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar. Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gelungene Mischung aus Tradition, Funktionalität und einer idyllischen Umgebung – ideal für Familien, Ruhesuchende oder als Kapitalanlage.

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Détails des commodités

- Nettojahreskaltmiete: 7.560,00€
- Großzügige Raumaufteilung
- Balkon
- Terrasse

**CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden**

## Tout sur l'emplacement

Herrentor ist ein südwestlicher Stadtteil der Hafenstadt Emden, geprägt von einer Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. Die Nähe zum Stadtzentrum, eine gute Infrastruktur sowie eine lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern machen den Stadtteil besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe. Das Zentrum von Emden, mit kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie der Kunsthalle, ist schnell erreichbar. Auch die maritime Seite der Stadt, mit Häfen, Kanälen und der Nordsee, unterstreicht die Attraktivität von Herrentor. Verkehrsanbindung: Straße: Schneller Zugang zur A31 und gut ausgebaute Straßen. Bahn: Der Emdener Bahnhof bietet Verbindungen nach Bremen, Münster und ins Ruhrgebiet. ÖPNV: Gute Busanbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile. Flughäfen: Der Regionalflughafen Emden und die internationalen Flughäfen in Bremen (120 km) und Groningen (80 km) sind gut erreichbar. Die Lage von Herrentor vereint familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Natur, Wasser und wichtigen wirtschaftlichen Einrichtungen wie dem Emdener Hafen. Der Stadtteil bietet ideale Voraussetzungen für Berufstätige, Familien und Ruhesuchende.

**CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 308.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. 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.

CODE DU BIEN: 24335082 - 26725 Emden - Herrentor – Emden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise 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)