

Emden / Conrebbersweg

Doppelhaushälfte in bevorzugter Conrebbi-Lage – teilweise modernisiert & mit Photovoltaik

????????? ??????????: 25335086



www.von-poll.com

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 772 m²

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

???????? ??????????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbbersweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335086	????? ???????	198.000 EUR
????????????	ca. 90 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1955	??????????????	
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????????????????	ca. 40 m ²
	?????? ?????????????	??????	
		????????	?????????, ??????,
			??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbbersweg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	209.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	09.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbbersweg

?? ????????



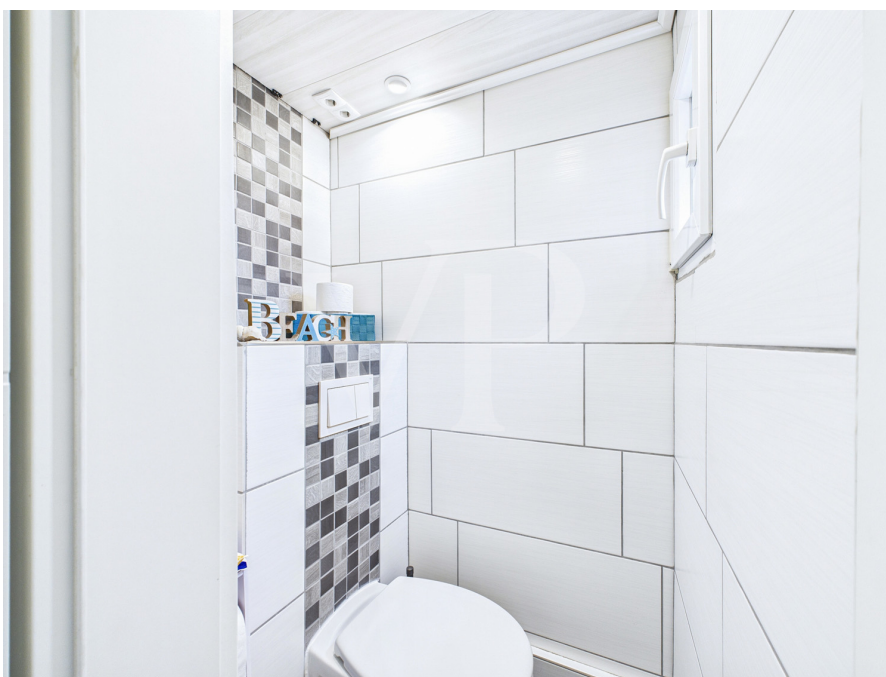
??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

?? ????????



??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

?? ????????



??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

?? ????????



???????? ??????????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbbersweg

?? ?????????



??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Emden und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m², welche sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss erstreckt.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung, sondern auch durch eine Vielzahl moderner Ausstattungsmerkmale und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Das Haus wurde auf einem 772 m² großen Erbpachtgrundstück der Stadt Emden errichtet, das Raum für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltung bietet. Die Erbpacht beträgt vierteljährlich ca. 20,00 € und läuft noch bis 2055.

Im Erdgeschoss erstreckt sich ein einladender Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie einen direkten Blick in die offen gestaltete Küche genießen können. Neue Kunststofffenster aus dem Jahr 2022 bieten hier hervorragende Lichtverhältnisse und tragen zur Wärmedämmung bei. Die moderne Küche erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Kochen und bildet zusammen mit dem lichtdurchfluteten Wohnraum das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer, das sich teilweise renovierungsbedürftig zeigt.

Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das Obergeschoss weist Renovierungsbedarf auf – so sollten unter anderem teilweise die Fenster, Bodenbeläge sowie einige Innentüren erneuert werden.

Die Immobilie ist bis in die Dachspitze gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt – ergänzt durch eine Photovoltaikanlage, die nachhaltig zur Eigenstromversorgung beiträgt. Für wohlige Wärme sorgt eine zuverlässige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012. Eine angrenzende, separate Waschküche erhöht den Alltagskomfort zusätzlich. Ein Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder saisonale Gegenstände. Der Garten verfügt über eine großzügige, überdachte Terrasse, die nahtlos in das weitläufige Grün übergeht – ideal für erholsame Stunden im Freien bei jedem Wetter. Eine separate Werkstatt bietet Bastlern und Heimwerkern vielfältige Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung. Teilweise installierte Jalousien sorgen zusätzlich für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz.

Die Lage der Immobilie zählt zu den besten Wohngebieten Emdens. Ruhig gelegen und dennoch verkehrsgünstig, sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – schnell erreichbar und tragen zu

einer hohen Lebensqualität bei.

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

Doppelhaushälfte
Bevorzugte Wohnlage
Photovoltaik
Große überdachte Terrasse
Großer Garten
Erbpacht
Blockhaus
Separate Waschküche angrenzend am Haus
Werkstatt
Gewächshaus
tlw. Jalousien
Gedämmt
Teilkeller
Großzügiger Wohnbereich
Badezimmer
Gäste WC
Moderne Küche
Teilweise neue Fußböden und Decken
Neue Kunststofffenster im Erdgeschoss
Gas-Zentralheizung von 2012
3 Schlafzimmer im Obergeschoss

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

Das Wohngebiet Conrebbersweg befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Emden in Ostfriesland. Es gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Seehafenstadt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine gut entwickelte Infrastruktur aus.

Conrebbersweg liegt verkehrsgünstig und dennoch naturnah. Die Innenstadt von Emden ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Auch der Emder Außenhafen sowie größere Arbeitgeber wie VW sind schnell zu erreichen.

Im näheren Umfeld befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (u.ä. Supermärkte und Drogerien), Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben. Durch die Nähe zur Bundesstraße B210 und zur Autobahn A31 ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit sehr gut.

Die Bebauung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Die ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und gepflegte Gärten unterstreichen den wohnlichen Charakter des Viertels.

Insgesamt bietet Conrebbersweg eine attraktive Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die in Emden ein angenehmes Wohnumfeld suchen.

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbbersweg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 25335086 - 26721 Emden / Conrebbersweg

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

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

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