Emden

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in gut frequentierter Top-Lage – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

***CODICE OGGETTO: 24335031***

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116,01 m$^2$ • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 428 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24335031 |
| Superficie netta | ca. 116,01 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 10 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1937 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 399.900 EUR |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 30 m² |
| Superficie commerciale | ca. 285.06 m² |
| Superficie affittabile | ca. 431 m² |

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Dati energetici

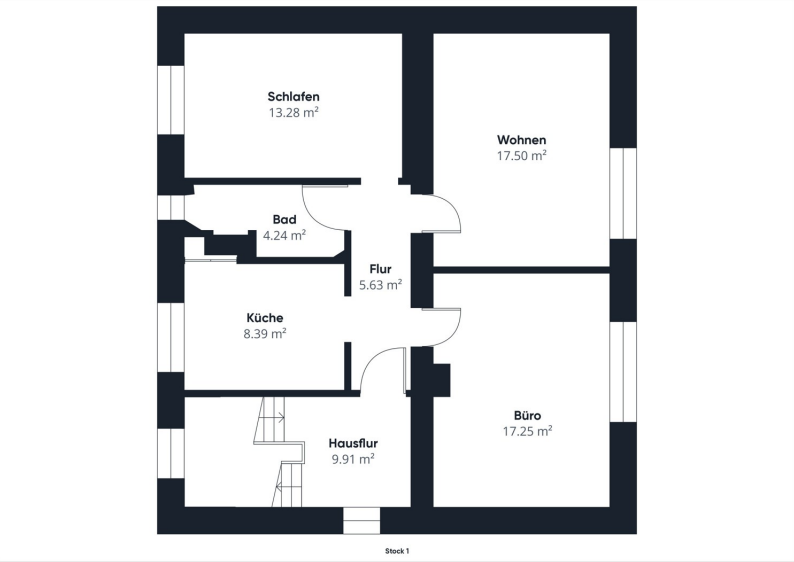
| | |
|---|---|
| Fonte di alimentazione | Gas |
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

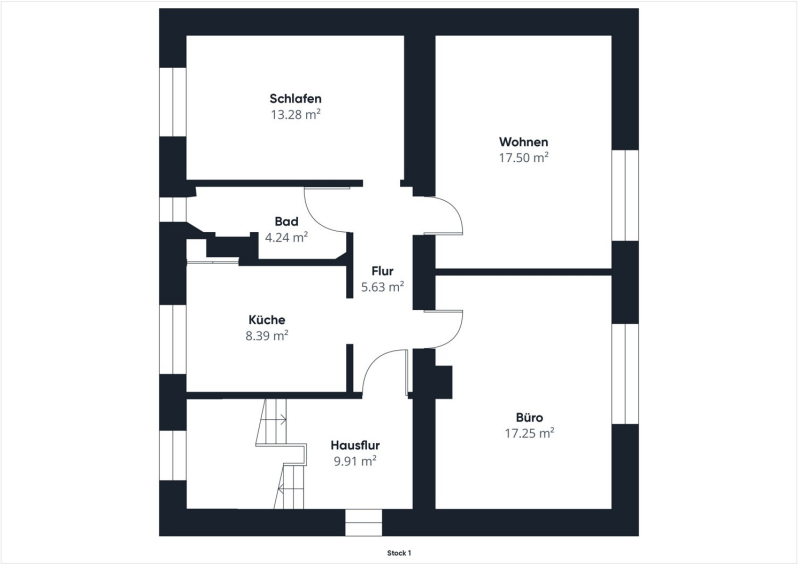
**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Planimetrie






Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Una prima impressione

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in stark frequentierter Lage bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, Existenzgründer oder Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, derzeit leerstehende Gewerbeeinheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der helle Verkaufsraum ist direkt von der Straße aus zugänglich und eignet sich ideal für den Einzelhandel, eine Gastronomie oder als Bürofläche. Dahinter befinden sich geflieste Räumlichkeiten mit küchenähnlicher Ausstattung – perfekt für die Zubereitung oder Verarbeitung von Lebensmitteln – sowie eine weitläufige Lagerfläche mit mehreren mobilen Kühlhäusern. Die Kühlhäuser können bei Bedarf demontiert werden. Eine Garage mit praktischem Garagentor rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine ebenfalls leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Wannenbad. Sie eignet sich ideal als Betreiberwohnung für Gewerbetreibende oder zur Vermietung – eine attraktive Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit identischem Grundriss, die aktuell für 350 Euro kalt vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen garantiert.

Die Immobilie kann – mit Ausnahme der vermieteten Wohnung im Dachgeschoss – vollständig geräumt übergeben werden, was Ihnen maximale Flexibilität für Ihre individuellen Pläne bietet.

Ob als Kapitalanlage mit solidem Mietertrag, zur Eigennutzung mit integrierter Betreiberwohnung oder zur gewerblichen Nutzung mit Potenzial – dieses Objekt bietet zahlreiche Perspektiven.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und Potenziale entdecken!

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Dettagli dei servizi

Anbau 1964

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Tutto sulla posizione

Erleben Sie urbanen Charme und historische Eleganz in einer der begehrtesten Lagen Emdens! Diese einzigartige Immobilie im Herzen der Stadt vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit dem besonderen Flair von Ostfriesland.

Hier genießen Sie nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, exquisiten Restaurants und kulturellen Highlights, die das pulsierende Stadtleben ausmachen. Gleichzeitig laden grüne Oasen und die Delftpromenade zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Symbiose aus historischer Kulisse und moderner Entwicklung schafft eine Atmosphäre, die sowohl Geschäftsleute als auch private Käufer gleichermaßen begeistert. Ob als exklusiver Wohnsitz oder als repräsentativer Geschäftssitz – diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einem inspirierenden Umfeld zu leben und zu arbeiten.

Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Lage und dem unverwechselbaren Charme Emdens verzaubern und investieren Sie in eine Zukunft, in der Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Emden!

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24335031 - 26721 Emden**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com