**Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Kapitalanlage oder Selbstnutzung: Doppelhaushälfte mit Anbau!

***CODICE OGGETTO: 25335010***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 329.900 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 264 $m^2$ • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.151 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – 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: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25335010 |
| Superficie netta | ca. 264 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1938 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 329.900 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

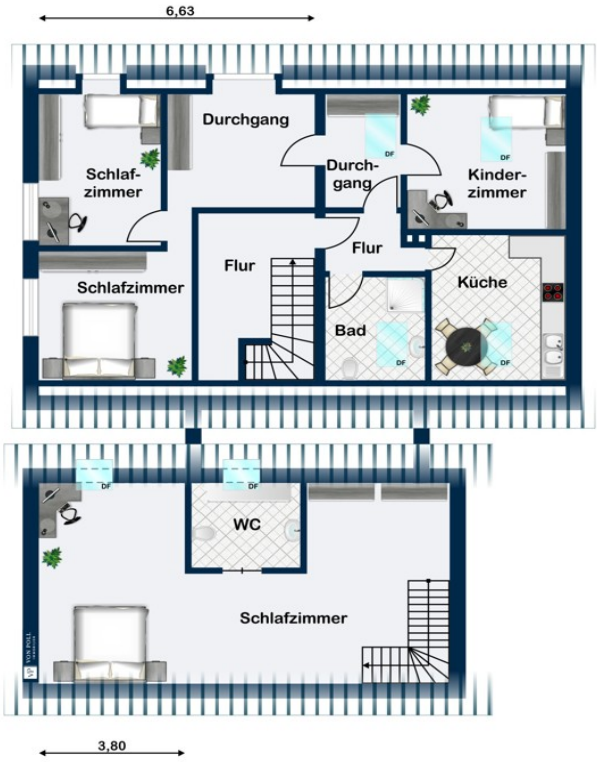
# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 31.10.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

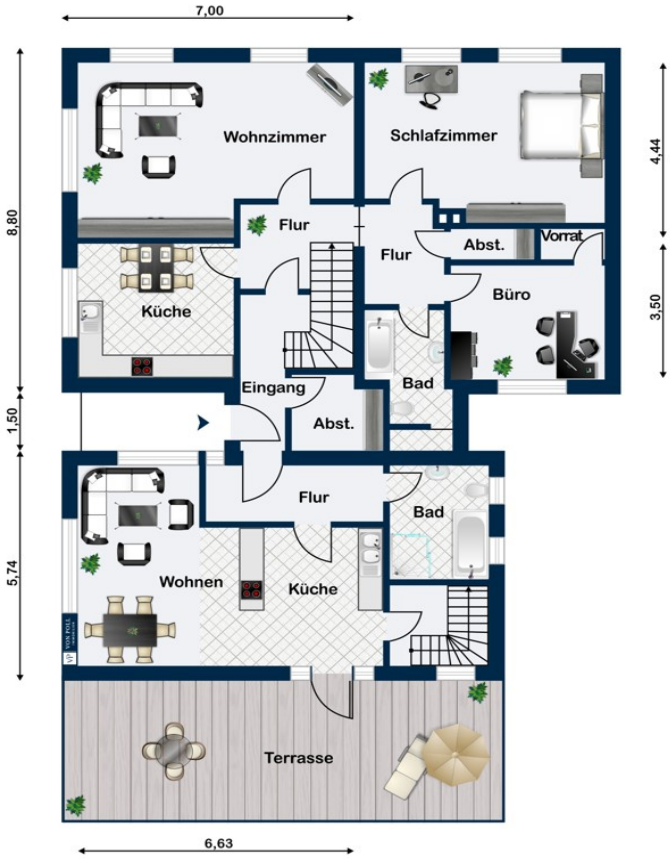
| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 39.10 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938 |

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Planimetrie




**Dachgeschoss**




Erdgeschoss

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: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Una prima impressione

Diese großzügig gestaltete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1938 auf einem ca. 1.151 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet und überzeugt nicht nur durch drei separate großzügige Wohneinheiten, sondern auch durch eine Sanierung im Jahr 2022. Aktuell ist das Haus jedoch wieder renovierungsbedürftig. Den Eingangsbereich hinter sich gelassen, befinden Sie sich in der Diele des ca. 264 m² großen Hauses, von hier haben Sie Zugang zu allen drei Einheiten. Die erste und auch größte Wohneinheit erstreckt sich mit ca. 110 m² über das Erdgeschoss. Bei Betreten befinden Sie sich zunächst im wohnungseigenen Flur, von welchem Sie zu Ihrer Linken die Küche erreichen. Gleich daneben finden Sie das großzügige, perfekt geschnittene Wohnzimmer. Weiter den Flur entlang erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer, das moderne Vollbad, einen Abstellraum und das Büro, welches außerdem über einen eigenen Vorratsraum verfügt. Die zweite Wohneinheit betreten Sie zu Ihrer Rechten über den gemeinsamen Hausflur. Sie überzeugt mit einer offenen Küche mit angrenzendem Wohnbereich. Auch hier finden Sie ein frisch saniertes Vollbad vor. An die Küche angrenzend finden Sie einen kleinen Flur, welcher über eine Holztreppe Zugang zur oberen Etage gewährt. Hier finden Sie das geräumige Schlafzimmer und ein WC vor. Die dritte Wohneinheit erreichen Sie über die Treppe im Hausflur. Sie erstreckt sich ausschließlich über die obere Etage. Oben angelangt befinden Sie sich zunächst in der Diele, von welcher Sie dann in den privaten Flur der Wohnung gelangen. Von diesem haben Sie Zugang zu dem hellen, modernen Duschbad der Wohnung einem Durchgangsraum und der Küche. Diese stellt ein Highlight in der Wohnung da und überzeugt mit einem außergewöhnlichen Stil. Über den Durchgangsraum betreten Sie eines der zwei gut geschnittenen Schlafzimmer. Der zweite Durchgangsraum, sowie eines der Schlafzimmer werden durch eine neu aufgesetzte Dachgaube aufgewertet. Auch der Wohnbereich überzeugt durch Schnitt und Größe. Diese Immobilie bietet Ihnen darüber hinaus eine große Gartenfläche, welche sich mit wenigen Handgriffen zu einer Wohlfühloase gestalten lässt.

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Dettagli dei servizi

2022:
- Dach neu
- Außen-&Zwischensparenisolierung
- Photovoltaikanlage 10kw + Speicher
- Fenster: Dreifachverglasung Kunststoff
- Zwei neue Massivholztreppen
- Außenjalousien elektrisch + Fliegengitter
- Neue Türen
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Boden: wärmegedämmt betoniert
- OG: Neue Heizkörper
- Drei neue Badezimmer
- Drei Einbauküchen
- Natursteinboden im Erdgeschoss
- Vinylparkett
- Glasfaserzugang

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Tutto sulla posizione

Diese idyllische Doppelhaushälfte befindet sich in begehrenswerter Lage in Emden-Conrebbersweg. Schulen und Kindergärten, sowie Spielplätze und Ärzte befinden sich ganz in der Nähe, wodurch ein familienfreundliches Umfeld geschaffen wird. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten zu Deckung des täglichen Bedarfs, sowie auch die Autobahn A31 sind schnell zu erreichen. Das Emder Stadtzentrum lädt Sie nach einem kurzen Fuß- oder Radweg zum gemütlichen Bummeln und Flanieren ein. Auch Spaziergänge oder Fahrradtouren am Wasser entlang sind in direkter Umgebung möglich.

**CODICE OGGETTO: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 39.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25335010 - 26721 Emden / Conrebbersweg – Emden**

# Partner di contatto

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Frisia orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com