

Emden / Petkum

# Handwerkertraum: Doppelhaushälfte mit großem Potenzial!

*CODICE OGGETTO: 25335034*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 99.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

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

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25335034              |
| Superficie netta    | ca. 65 m²             |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1969                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 99.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 40 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.06.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 182.29 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                |

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Una prima impressione

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 65?m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve von rund 40?m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Über den Eingangsbereich gelangt man in einen längeren Flur, von dem aus alle Räume bequem zugänglich sind. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Daran anschließend liegt ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Am Ende des Flures, auf der linken Seite, befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite führt ein Zugang in den teilunterkellerten Bereich – praktisch für zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls auf der linken Seite des Flures liegt die Küche, die aktuell mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man in einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit separatem Außenzugang und Waschbecken. Eine Dachluke im HWR ermöglicht den Zugang zur Dachbodenfläche, die sich als weitere Nutzfläche oder Ausbaureserve eignet. Am Ende dieses Bereichs befindet sich ein separates Duschbad mit WC. Das Dachgeschoss steht derzeit als Abstellfläche zur Verfügung, bietet jedoch weiteres Entwicklungspotenzial. Im Außenbereich finden sich ein PKW-Stellplatz, eine Gartenhütte sowie eine massive Scheune aus Stein. Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 333?m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der hintere Gartenbereich, der mit rund 200?m<sup>2</sup> als potenzieller Bauplatz genutzt werden kann. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand – bietet jedoch die ideale Grundlage für handwerklich versierte Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Therme 2006
- Gartenhütte
- Scheune (Stein/massiv)

**CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Petkum liegt im südöstlichen Bereich von Emden und bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit direkter Nähe zur Natur. Geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und der Nähe zur Ems, verbindet Petkum dörflichen Charme mit der guten Anbindung an die Stadt Emden. Ein besonderes Highlight ist die Petkumer Fähre, die eine direkte Verbindung über die Ems nach Ditzum und in das Rheiderland ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die B210 erreicht man in wenigen Minuten das Stadtzentrum von Emden sowie die Autobahn A31, die eine schnelle Verbindung in Richtung Leer und Ruhrgebiet bietet. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Einkaufsmöglichkeiten, während größere Supermärkte, Schulen und Ärzte bequem in Emden erreichbar sind. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnatmosphäre suchen, aber dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

**CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 182.29 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25335034 - 26725 Emden / Petkum

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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