

Emden / Petkum

## Vermietete Doppelhaushälfte aus 1876 – Kapitalanlage mit Charme

**CODICE OGGETTO: 25335042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 59.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 94 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335042 - 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: 25335042 - 26725 Emden / Petkum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335042
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1876

Prezzo d'acquisto	59.000 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
Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25335042 - 26725 Emden / Petkum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.29 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1876

CODICE OGGETTO: 25335042 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335042 - 26725 Emden / Petkum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335042 - 26725 Emden / Petkum**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1876 bietet auf ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche eine kompakte, funktionale Raumaufteilung und eignet sich als solides Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial. Die Immobilie steht auf einem ca. 94m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und ist aktuell vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 4.560,00 Euro. Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur des Hauses. Auf der rechten Seite befindet sich der Wohn- und Essbereich, der trotz der überschaubaren Größe Platz für gemütliche Stunden bietet. Von hier aus besteht zudem der Zugang zum teilunterkellerten Bereich, der zusätzlichen Stauraum schafft. Am Ende des Flures liegt das Schlafzimmer, das sich ruhig und rückseitig zum Haus ausrichtet. Auf der linken Seite befindet sich ein kleines Gäste-WC. Über die Treppe im Flur erreicht man das Dachgeschoss. Hier stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung, wodurch die Immobilie eine praktikable Raumaufteilung für Einzelpersonen oder Paare bietet. Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dem neuen Eigentümer verschiedene Möglichkeiten zur Modernisierung und Wertsteigerung.

**CODICE OGGETTO: 25335042 - 26725 Emden / Petkum**

## Dettagli dei servizi

EG:

- Flur
- Wohn-und Essbereich
- Schlafzimmer I
- Gäste-WC
- Keller

DG:

- Diele
- Duschbad
- Schlafzimmer II



**CODICE OGGETTO: 25335042 - 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: 25335042 - 26725 Emden / Petkum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 182.29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1876. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25335042 - 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)