

Emden

# Charmanter Bungalow mit sonniger Terrasse und grünem Rückzugsort

Property ID: 25335051



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

**PURCHASE PRICE: 249.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 485 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## At a glance

Property ID	25335051	Purchase Price	249.900 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Garage		

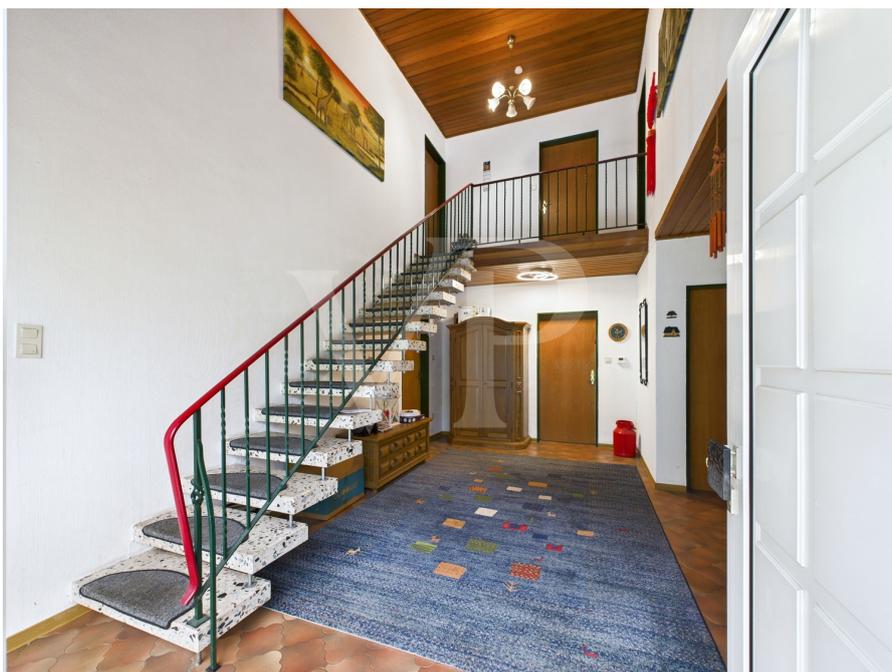
Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	206.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.03.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



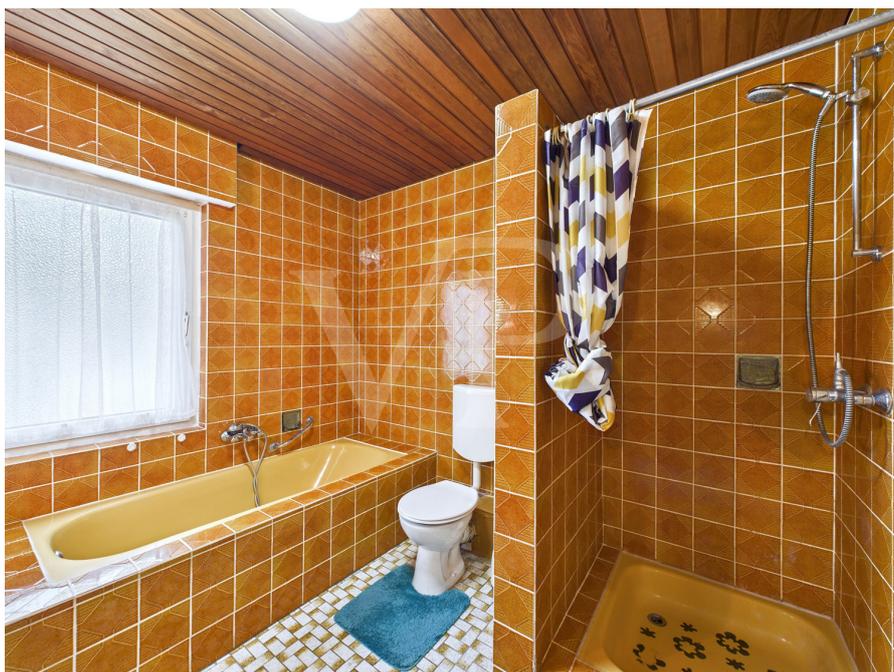
Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



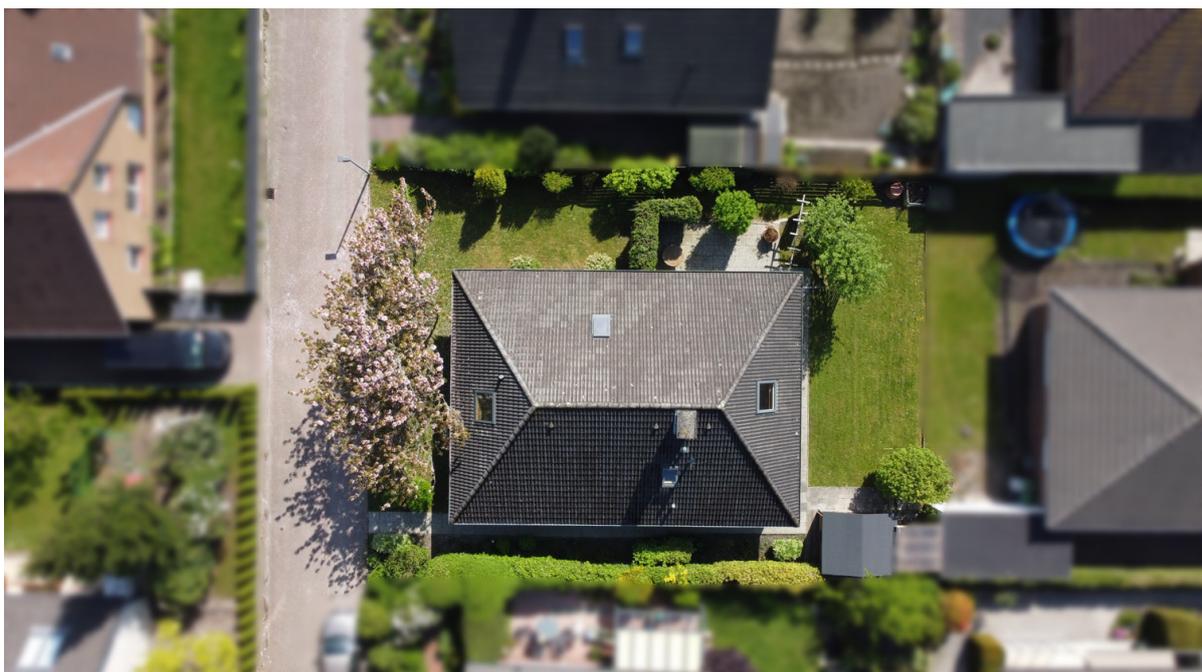
Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## The property



Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## A first impression

Diese großzügige Immobilie aus dem Jahr 1976 bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für die ganze Familie oder alternative Wohnkonzepte. Das ca. 485 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst zudem eine separate Garage (ca. 100 m entfernt), einen praktischen Geräteschuppen sowie eine gemütliche Terrasse mit Markise – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender, offen gestalteter Flur, der den Zugang zu nahezu allen Räumen im Erdgeschoss ermöglicht. Auf der rechten Seite befindet sich das Gäste-WC, kompakt und zweckmäßig. Direkt daneben liegt die Küche, die aktuell mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man in zwei geräumige Hauswirtschaftsräume mit viel Stauraum und einem zusätzlichen, separaten Hauseingang – ideal für praktische Abläufe im Alltag.

Das große Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und bieten direkten Zugang zur Terrasse – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Runden. Vom Wohnzimmer aus rechts gelangt man in das derzeit als Schlafzimmer genutzte Zimmer. Aus dem Schlafzimmer heraus rechts, führt ein kleiner Flur weiter, der Zugang zu einem weiteren Schlafzimmer, dem großzügigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie einem zusätzlichen Zimmer bietet, der zuvor als Büro genutzt wurde.

Das Obergeschoss bietet weiteren Wohnraum: Ein geräumiges Schlafzimmer, ein kleiner Raum mit Kochnische, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zur Dachbodenluke. Diese Etage eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa für größere Familien oder als separate Einheit für Gäste.

Die Immobilie wurde zuletzt an Studenten vermietet und wird nun unvermietet angeboten. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet somit eine solide Grundlage, um sich ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## Details of amenities

- Einbauküche
- Terrasse
- Markise
- Geräteschuppen
- Separate Garage
- Leasingtherme

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## All about the location

Der Stadtteil Barenburg in Emden zeichnet sich durch eine ruhige und gewachsene Wohnlage aus, die besonders bei Familien beliebt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, was Barenburg zu einem attraktiven Wohnstandort macht.

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25335051 - 26725 Emden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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