Emden

Solide Kapitalanlage - Drei Einheiten mit Entwicklungspotential

Número de propiedad: 25335090

PRECIO DE COMPRA: 249.900 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 173,37 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 310 m^2

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

De un vistazo

Número de propiedad	25335090
Superficie habitable	ca. 173,37 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1930

Precio de compra	249.900 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Superficie alquilable	ca. 173 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.01.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	262.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

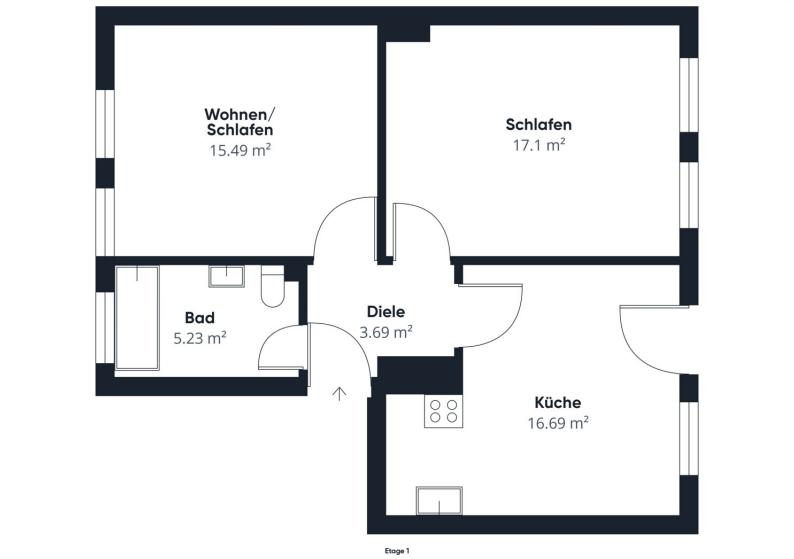
La propiedad

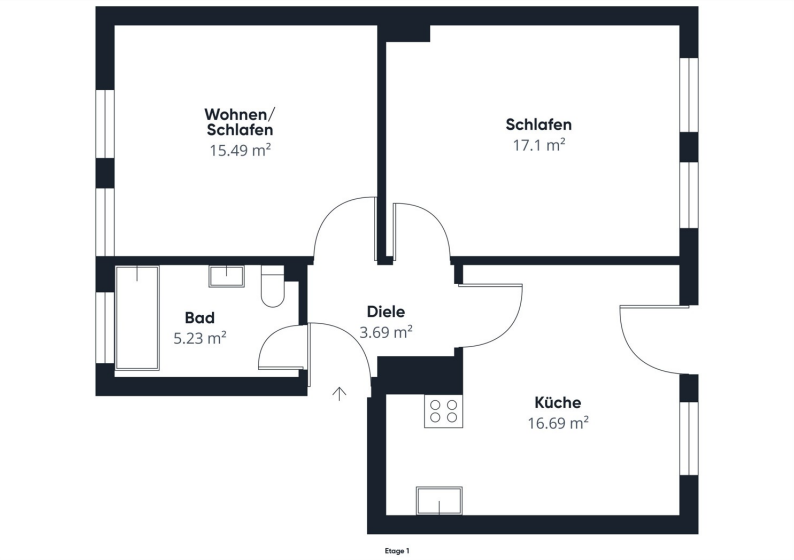
Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

La propiedad

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Una primera impresión

Diese gepflegte und kontinuierlich modernisierte Immobilie bietet Investoren eine seltene Gelegenheit: ein renditestarkes Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Wohnlage.
Mit drei voll vermieteten Wohneinheiten, stabilem Mietertrag und zusätzlicher Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss stellt dieses Objekt eine ebenso solide wie zukunftsorientierte Kapitalanlage dar.

Das ca. 1930 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 310 Quadratmeter großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 173 Quadratmetern, verteilt auf drei nahezu identische Einheiten.
Jede Wohneinheit besteht aus zwei gut geschnittenen Zimmern, einem Flur, einer großzügigen Wohnküche mit Balkonzugang – im Erdgeschoss sogar mit direktem Zugang zum Garten – sowie einem modernen Duschbad.
Die Immobilie ist vollständig unterkellert und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster, die Sanierung der Bäder im ersten und zweiten Obergeschoss sowie die Installation energieeffizienter Brennwertthermen in allen drei Einheiten. Auch die Regenwasserdrainage wurde erneuert und entspricht aktuellen Standards.
Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 12.336 Euro. Damit ist sie sofort ertragswirksam und bietet Planungssicherheit für Investoren.
Ein weiterer Vorteil: Das unausgebaute Dachgeschoss bietet die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit – eine Chance zur Wertsteigerung durch Erweiterung.
Die auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befindlichen PKW-Stellplätze stehen ebenfalls zum Verkauf. Dieses Grundstück kann für einen zusätzlichen Kaufpreis von 50.000 Euro miterworben werden und bietet weiteres Entwicklungspotenzial – sei es zur Erweiterung der bestehenden Nutzung oder zur baulichen Nachverdichtung.

Dieses Objekt verbindet solide Mietrendite mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Investoren, die eine zukunftssichere Anlage mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Detalles de los servicios

Drei Einheiten ja zwei Zimmer, Küche mit Balkon, modernes Duchbad
Jahresnettokaltmiete 12.336,00 €
2024 Brennwert-Therme Erdgeschoss
2024 Brennwert-Therme 1. Obergeschoss
2021 Badsanierung 1. Obergeschoss
2021 Regenwasserdrainage
2020 Badsanierung 2. Obergeschoss
2018 Brennwert-Therme 2. Obergeschoss
2012 Erneuerung der Fenster
Ausbauoption:
Dachgeschoss
Kaufoption:
Nachbargrundstück ca. 726 Quadratmeter – 50.000,- €

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage im nordöstlichen Stadtgebiet von Emden, in einem Übergangsbereich zwischen gewachsener Wohnstruktur und gewerblicher Nutzung. Durch die direkte Nähe zur Anschlussstelle Emden-Mitte der Autobahn A31 ist eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch die Innenstadt sowie der Emder Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnhäusern, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsangeboten. Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort sowohl für Mieter als auch Investoren besonders attraktiv. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für schnelle Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Erholungs- und Grünflächen. Gleichzeitig sorgt die Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt für eine hohe Sichtbarkeit und potenziell interessante Entwicklungsperspektiven.

Diese Kombination aus urbaner Nähe, infrastruktureller Stärke und solidem Wohnumfeld macht den Standort zu einem idealen Ausgangspunkt für eine nachhaltige und renditestarke Investition.

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 262.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25335090 - 26721 Emden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com