

Exposé

Wohnung in Emden, Ostfriesland

Modernisierte Eigentumswohnung in Emden-Larrelt mit Westbalkon, Stellplatz, Einbauküche



Objekt-Nr. OM-440167

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Renken

Keplerstraße 12
26723 Emden, Ostfriesland
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Emden Stadtteil Larrelt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten 12-Parteien-Hauses und bietet ca. 60 m² Wohnfläche.

Besonders hervorzuheben sind das großzügige Wohn- und Schlafzimmer sowie der überdachte Balkon in West- bis Südwest-Ausrichtung. Ab etwa 13:00 bis 14:00 Uhr bietet der Balkon angenehme Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden. Eine vorgelagerte Baumreihe sorgt zusätzlich für Privatsphäre und eine ruhige Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören ein fester PKW-Stellplatz sowie eine Fahrradgarage. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem eine moderne Einbauküche eingebaut, das Badezimmer mit bodengleicher Dusche erneuert, die Fliesen in Küche und Bad ausgetauscht sowie neuer hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen verlegt.

Darüber hinaus wurden die Wände neu tapeziert, Badmöbel erneuert und mehrere Steckdosen sinnvoll ergänzt. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit eigengenutzt. Eine Übergabe ist voraussichtlich ab Juni 2026 möglich.

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei.

Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer und gefragter Wohnlage im Emden Stadtteil Larrelt. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern sowie kleineren und mittleren Mehrparteienhäusern und bietet eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre.

Die Anbindung ist sehr gut: Das Dollart Center sowie die Autobahnauffahrt sind jeweils schnell erreichbar. Auch Bahnhof, Emden Innenstadt und das VW-Werk sind in kurzer Zeit zu erreichen. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler oder Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - weitere Ansicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - weitere Ansicht



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad - weitere Ansicht



Flur

Exposé - Galerie

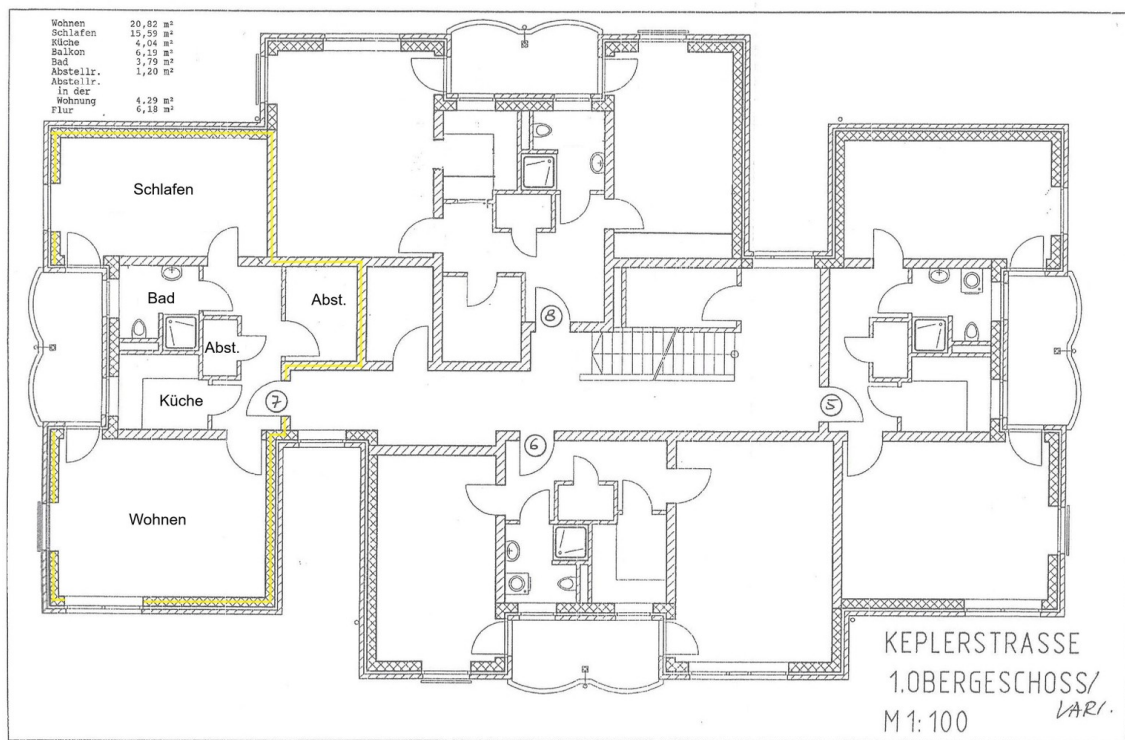


Abstellraum



Gebäudeansicht Vorne

Exposé - Grundrisse



Grundriss