

**Exposé Objekt-Nr. 15796**

Frankenthal, 27.10.2017

**top gepflegtes Reihendhaus in Emden**



Ort: 26721 Emden

Zimmer: 4 Zimmer Küche - Bad - HWR - Gäste WC - Keller

Wohnfläche.: 90 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche.: 320 m<sup>2</sup>

Nutzfläche.: 30 m<sup>2</sup>

Preis.: € 179.900,-- VHS

top modernisiertes Reihendhaus - Baujahr 1969 - die Wohnfläche auf 2 Ebenen verteilt beträgt ca.90m<sup>2</sup> - die Nutzfläche weitere ca.30m<sup>2</sup> - Vollunterkellert - Vor-und Rückgarten - Gartenblockhaus 5x5 mit Partyeinrichtung - Sonnenterrasse mit Markise und Natursteineinfassungen - PKW Stellplatz - Garagenanmietung möglich - dieses Reihendhaus befindet sich im hinteren Teil der Wohnanlage mit viel Grün und Wanderwege.

Schulen - Kindergärten - Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zu erreichen.

**RAUMAUFTEILUNG**

EG; Küche mit moderner neuwertiger EBK - Wohnzimmer mit Kaminanschluss und Zugang zur Sonnenterrasse - Gäste WC -

großzügige Eingangsdiele mit Massivholztreppe ins Obergeschoss.

OG; Elternschlafzimmer - Kinderzimmer mit Balkonzugang - Gästezimmer/Büro - Duschbad mit WC und Waschplatz

DG; Vollwärmeisoliert mit Ausbaureserven - dient als Stauraum KG; Heizungsraum - HWR mit Gartenzugang - Vorratsraum - der Kellerbereich ist absolut trocken.

**AUSSTATTUNG**

weisse moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Aussenrollläden - Gas-Zentralheizung ( Brennwert 2014 ) - die

WW-Aufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage - das Bad ist raumhoch gefliest und modern barrierefrei ausgestattet - die

Böden sind mit Fliesen-Kork und Laminat sehr modern belegt - schnelles Internet - Kabel TV - moderne EBK - Blockhaus 5x5

mit Partyeinrichtung - Regenwasserrückhaltebehälter - Vorgarten komplett eingezäunt mit abschließbaren Toranlage.

Die Wohneinheit wurde in den letzten Jahren Vollsaniert und Renoviert - ein absoluter Hingucker. Ein Bedarfsenergieausweis liegt aktuell vor.

Das Objekt wird von den Eigentümern aktuell bewohnt, und wäre nach Absprache mittelfristig bezugsfrei.

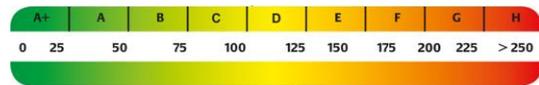
Keine Innenaufnahmen (Privatsphäre)... einfach Besichtigungstermin vereinbaren.

**Provision:** Auf folgendes möchten wir Sie hinweisen:

Immobilienbüro eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis zu entrichten. Die Provision wird mit Abschluß des notariellen Kaufvertrages fällig.

Mit freundlichen Grüßen verbleibt  
Hahn Immobilien

166 Kwh (m<sup>2</sup>a) ↓



Die Werte des Energieausweises wurden auf die Skala gem. EnEV 2016 angewandt. Ältere Energieausweise wurden auf die neue Skala interpoliert.

