

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Emden

**2-Zimmer + 80 m<sup>2</sup> + offene EBK + Badewanne +  
Heizofenvorrichtung + Pkw-Stellplatz + Baujahr 2017**



Objekt-Nr. OM-220855

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **712 € + NK**

26725 Emden  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	2.130 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	85 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	195 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Dachgeschosswohnung ist Teil eines charmanten Hauses; ein Holz-Rahmenbau aus den Jahren 1998/99.

Ursprünglich war es einmal ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Haus wurde 2016/2017 aufwendig renoviert und umstrukturiert. Durch diese Maßnahmen wurden die Wohnräume neu definiert, das Haus in zwei Wohnungen aufgeteilt, ganzheitlich energieeffizient renoviert und die Wohnfläche des Hauses um die Wohnfläche dieser Dachgeschosswohnung (ca. 80 m<sup>2</sup>) erweitert.

Die Maßnahmen hatten zum einen zum Ziel, die Fassade, Teile des Daches und dessen Dämmung zu modernisieren und zu erneuern, als auch zeitgemäße und energieeffiziente Fenster mit Dreifach-Verglasung einzubauen. Zum anderen sollte das Gebäude durch eine Neuaufteilung und eine wesentliche Wohnflächenerweiterung von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung umfunktioniert werden.

Demgemäß besteht das Haus heute aus drei Wohneinheiten:

- ① eine Galeriewohnung,
  - ② eine Einliegerwohnung
- und
- ③ eine Dachgeschosswohnung. ⇔

Der einzigartige Charme und das warme Flair des Hauses wurden im Zuge der baulichen Maßnahmen zu einhundert Prozent erhalten und hervorgehoben. Helle Holzbalken an den Decken ziehen sich durch jede Etage, — vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss — und durch jeden Raum des gesamten Hauses.

Sowohl die Warmwasserbereitung als auch das Heizen werden durch eine Gas-Zentralheizung sichergestellt.

### ANGABEN ZUR GAS-ZENTRALHEIZUNG

- Zustand:  
sehr gut (neu).
- Inbetriebnahme:  
erstmalig am 27.01.2022.
- Emissionswerte:  
klimaneutral.
- Energieträger:  
100 % ökologisches Erdgas von den Stadtwerken Emden.
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck:  
0,0 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr.
- CO<sub>2</sub>-Steuer:  
0,00 €.

## Ausstattung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung wurde 2017 neu gebaut und ist Teil eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Mit einer Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Dachgeschosswohnung komplett über eine Etage, das zweite Obergeschoss bzw. Dachgeschoss des Hauses.

Die Wohnung zeichnet sich u. a. durch einen großzügigen Wohn-Koch-Essbereich aus. Der offene Wohnbereich mit Heizofenvorrichtung wird durch einen großen Tresen von der Küche getrennt.

Die Einbauküche wird den Mietern für die Dauer ihrer Mietzeit begrenzt zur unentgeltlichen Nutzung überlassen.

△ Es handelt sich nicht um die Küche aus der Bildergalerie.

Die Küche ist mit einem Kühlschrank, einem Spülbecken, einer Armatur, einer Spülmaschine, einem Backofen, einem pflegeleichten Ceran-Kochfeld, einigen Steh- und Hängeschränken mit Schubladen sowie einer Abluftanlage ausgestattet.

Über den offenen Wohnbereich gehen außerdem ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer sowie zwei identische Gauben-Zimmer ab, die sich ideal als häusliches Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Ankleidezimmer eignen.

Das Badezimmer setzt sich aus einer Badewanne, einem WC und einem Waschtisch zusammen.

Der großzügig geschnittene Wohnraum mit der offenen Küche bietet reichlich Platz für diverse Entfaltungsmöglichkeiten und garantiert ein offenes Raumgefühl.

Für ein einzigartiges Bild sorgen zu guter Letzt die charakteristischen Holzbalken an den Decken, die sich durch alle Wohn- und Schlafräume ziehen und den Charme dieser Wohnung ausmachen.

#### MONATLICHE MIETE

---

110,00 EUR kalte BetrK.

+ 85,00 EUR warme BetrK.

+ 712,00 EUR Grundmiete.

---

↳ 907,00 EUR Gesamt-/Warmmiete.

#### KAUTION

Es werden zwei Formen der Mietkaution akzeptiert:

1) die klassische Barkaution in Höhe der dreifachen Grundmiete.

↳ 2.130,00 EUR Barkaution.

2) die Kautionsbürgschaft in Höhe der dreifachen Grundmiete.

↳ 2.130,00 EUR Bürgschaftssumme.

Für Einzelheiten zu den genannten Kautionsarten sprechen Sie uns gerne an.

Bitte erlauben Sie eine Bearbeitungszeit von bis zu einem Tag.

Vielen Dank.

-

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

### ENERGIEAUSWEIS

› Energieeffizienzklasse »C«.

(bundesdeutscher Durchschnitt »F bis G«).

## Lage

Das Haus liegt verkehrsberuhigt, umgeben von netten Nachbarn in einer sicheren und gepflegten Wohnsiedlung in Borssum/Hilmarsum, der schönen Hafenstadt Emden im Norden Niedersachsens.

Ob alleinstehend, mit Kleinfamilie oder als Pärchen, diese freundliche und ruhige Nachbarschaft, die sich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammensetzt, ist ideal für jeden, der die Ruhe zu schätzen weiß, sich jedoch nicht fernab vom Geschehen niederlassen möchte.

### FREIZEITGESTALTUNG UND EINRICHTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS

› in etwa 4 bis 10 Minuten Fußweg Entfernung liegen

verschiedene Geschäfte wie Lebensmitteldiscounter, eine Bank, die Deutsche Post, ein Sportplatz, die Oberschule Borssum, Pizzerias, Imbisse und Restaurants.

› in etwa 15 Minuten Fußweg Entfernung liegen außerdem eine Apotheke und Arzthäuser, Fahrschulen, die Kirchengemeinde, die Westerburg Grundschule und weitere Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 621; 669; 16 u. 670).

› das Stadtzentrum Emden ist in etwa 7 Minuten mit dem Auto oder 15 Minuten mit dem Rad unkompliziert zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

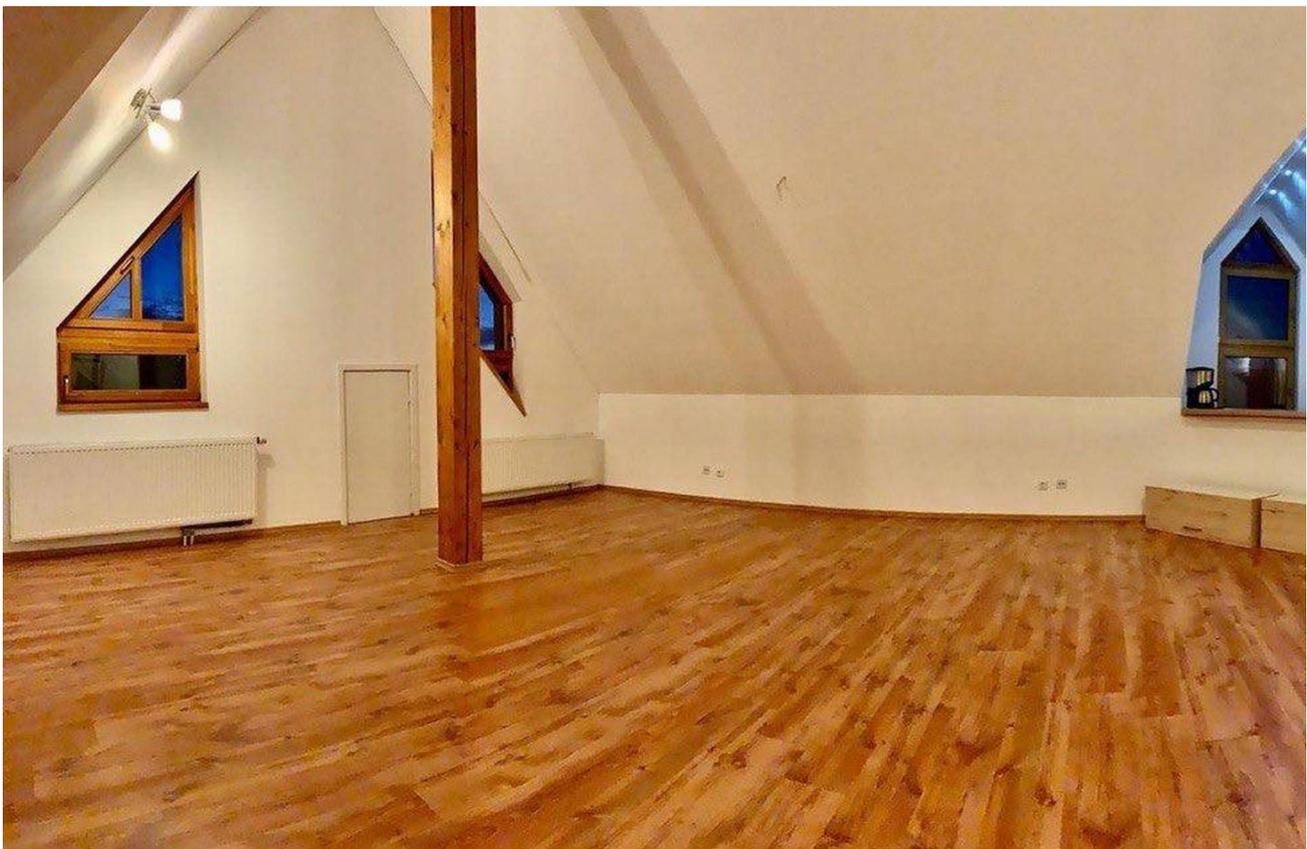
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



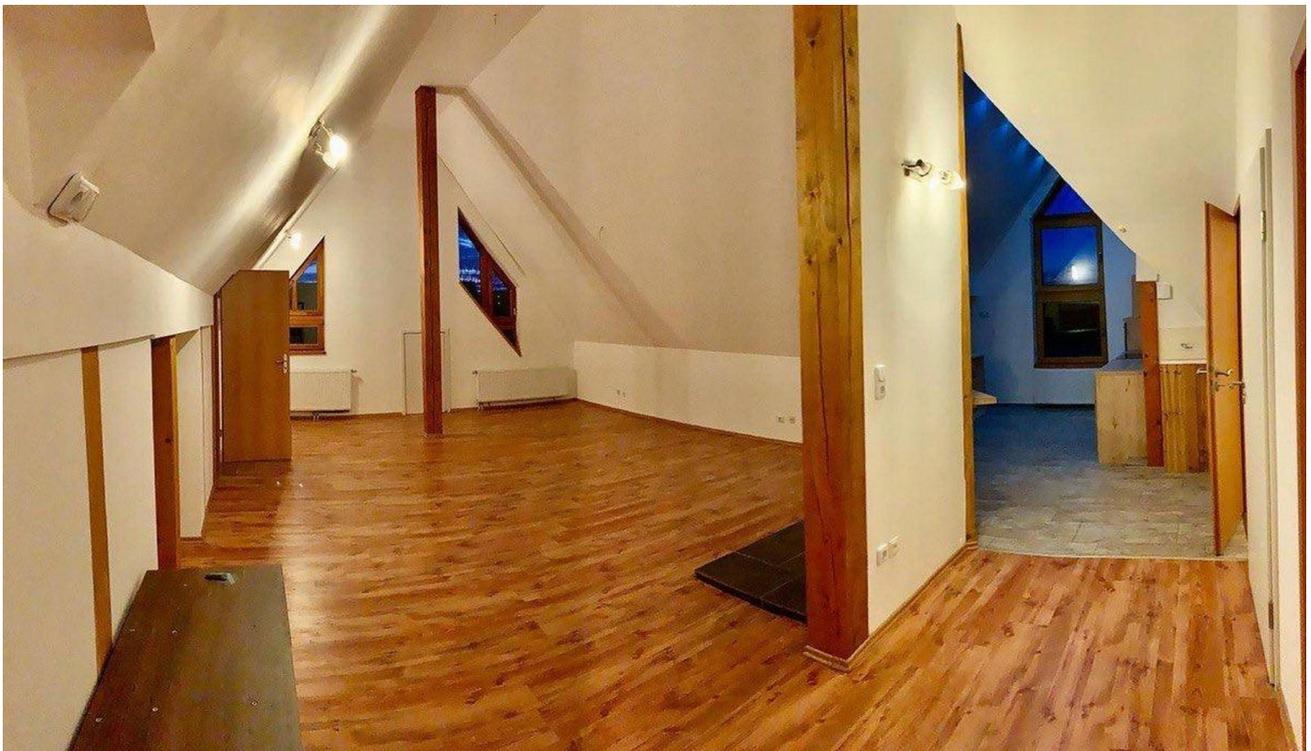
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



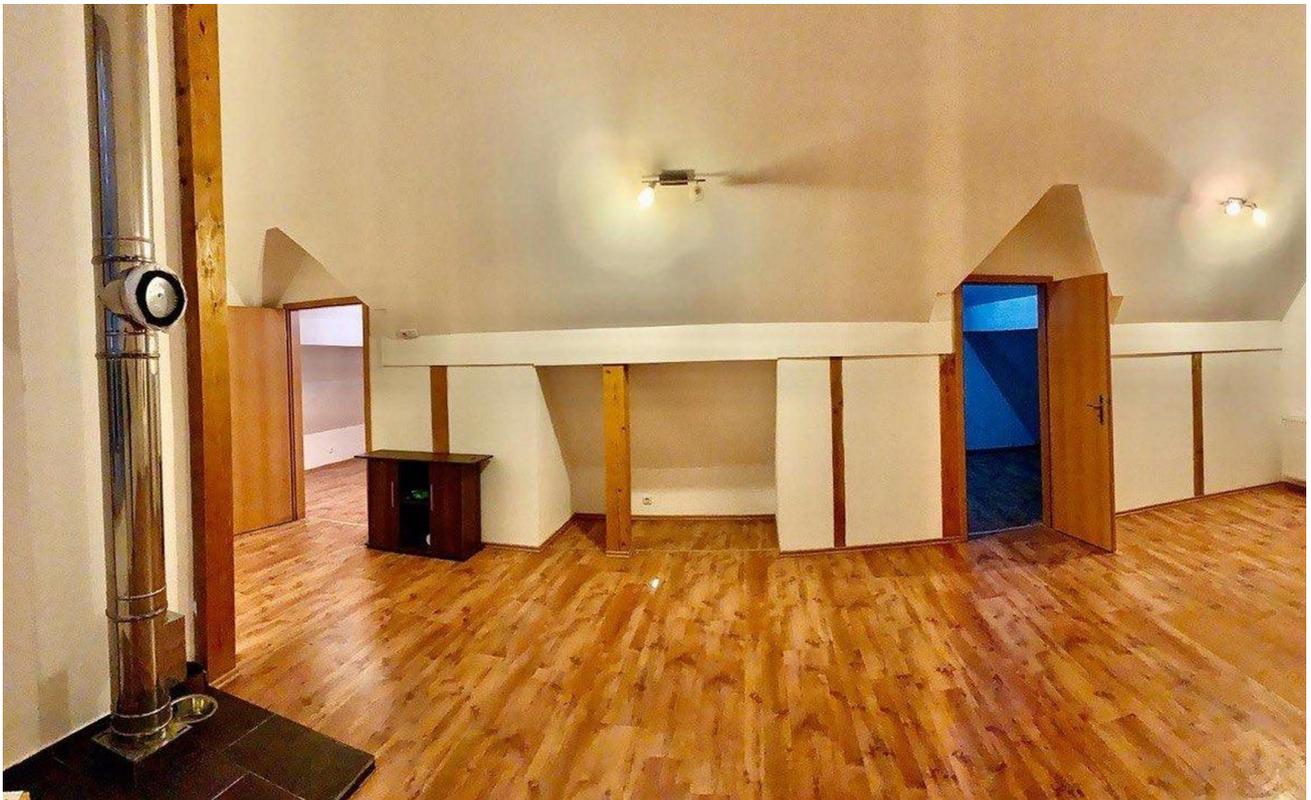
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

