Weener / Diele – Weener

Absolute Alleinlage – Saniertes Zweifamilienhaus am Deich

Objektnummer: 24335094

KAUFPREIS: 579.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 254 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 4.295 m²

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Auf einen Blick

Objektnummer	24335094
Wohnfläche	ca. 254 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	579.900 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 89 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergie-verbrauch	68.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1981 erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und bietet eine Wohnfläche von ca. 254 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4295 m². Die Immobilie ist in einem modernisierten sowie sanierten Zustand und verfügt über insgesamt neun Zimmer sowie drei Badezimmer. Eine ca. 50 m² große Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich großzügig auf mehrere Etagen und wurde mit hochwertigen Materialien modernisiert. Die 2022 erneuerte Fußbodenheizung kann individuell für jeden Raum über Thermostate gesteuert werden. Gleichzeitig wurde die Heizung 2021 erneuert, sodass eine Kombination aus Zentralheizung, Fußbodenheizung und Ofenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Zuge der Sanierung wurden dreifachverglaste Fenster eingesetzt, die für eine verbesserte Wärmedämmung sorgen. Zudem wurde 2022 das elektrische System inklusive Verteilerschrank, Schaltern und Steckdosen komplett erneuert. Die moderne Hausbeleuchtung kann über das Internet gesteuert werden, was zusätzlichen Komfort bietet. Die Bäder wurden im Jahr 2022 modernisiert und mit zeitgemäßer Ausstattung versehen. Ebenfalls 2022 wurde eine maßangefertigte Nolte Küche eingebaut, die höchsten Ansprüchen von Gourmetköchen gerecht wird. Sie verfügt über ein sechsflammiges Gasfeld der Marke SMEG, zudem ist ein Anschluss für einen optionalen Elektroherd vorhanden. Im Außenbereich erweitert eine überdachte Terrasse mit Glasdach (2022) den Wohnraum und schafft eine geschützte Fläche für Aufenthalte im Freien. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die möbelierte Einliegerwohnung ermöglicht zusätzliche Wohn- oder Vermietungsoptionen. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem bezugsfertigen Zustand und bietet durch die Kombination aus gehobener Ausstattung und großzügiger Fläche ein komfortables Wohnumfeld. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ausstattung und Details

- ca. 4295qm Grundstücksfläche
- ca. 254qm Wohnfläche (ca. 50qm Einliegerwohnung)
- Heizung (2021)
- Fußbodenheizung steuerbar für jeden Raum einzeln über Thermostat sowie Internet von der Firma Homematic (2022)
- leicht angeraute neue Fliesen
- Elektrik mit neuen Verteilerschrank inkl. Schaltern u. Steckdosen (2022)
- Duschbad (2022)
- Beide Eingangstüren erneuert (2022)
- maßangefertigte und hochwertige Nolte Küche (2022)
- Heizung u. Hausbeleuchtung über Internet regelbar
- Hausbeleuchtung (2022)
- Terassenüberdachung mit Glasdach (2022)

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Alles zum Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einzigartiger Alleinlage direkt am Deich im idyllischen Weener/Diele und bietet eine unvergleichliche Verbindung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. Umgeben von weiten Wiesen (Landschaftschutzgebiet), malerischen Wasserläufen und der frischen Nordseeluft genießen Sie hier absolute Privatsphäre und eine naturnahe Lebensqualität. Die Ems liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, während zahlreiche Rad- und Wanderwege die reizvolle Umgebung erschließen. Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Städte Leer, Papenburg und Emden. Auch die niederländische Grenze ist nur rund 20 Minuten entfernt, was diesen Standort besonders attraktiv für Pendler macht. Der Bahnhof Weener bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen nach Leer und Groningen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants, sind in Weener in etwa zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus idyllischer Naturlage und guter Erreichbarkeit. Lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern und genießen Sie das Gefühl von Freiheit, Weite und Erholung – direkt vor Ihrer Haustür.

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com