

Weener

Einziehen und wohlfühlen: Liebevoll modernisiertes Zuhause mit Gartenidylle in Weener-Möhlenwarf

CODE DU BIEN: 25335071

Neuvorstellung

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.182 m²

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335071
Surface habitable	ca. 104 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	119.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



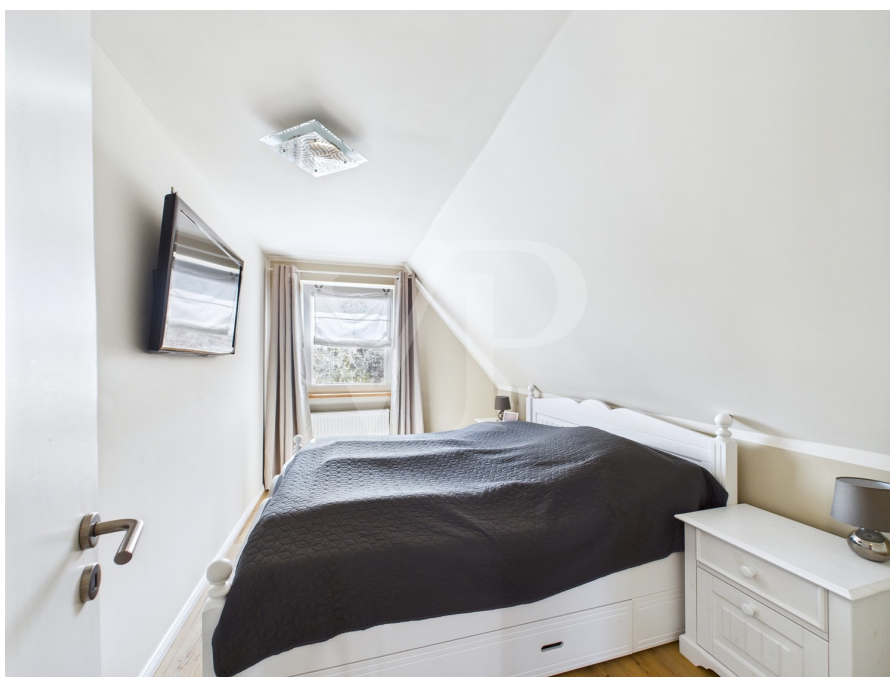
CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus wurde 1963 erbaut und verteilt sich auf ca. 104 m² Wohnfläche. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.182 m² bietet dieses Objekt viel Platz und Komfort für Sie und Ihre Familie. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist bezugsfertig.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei helle Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. Ein Kamin fügt sich harmonisch in dieses Ambiente ein und sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten.

Die neuwertige Einbauküche, die im Zuge der Modernisierung komplett erneuert wurde, überzeugt durch hochwertige Geräte und viel Stauraum. Der angrenzende Essbereich verbindet die Küche mit dem hellen, großzügigen Wohnbereich. Für ausreichend Privatsphäre und Komfort sorgen ein hochwertig ausgestattetes Vollbad sowie ein zusätzliches, modernes Duschbad.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum, ideal für Haushaltsgegenstände oder als Lagerfläche. Der angelegte Garten ist ein wahres Highlight dieses Anwesens. Neben einem Apfelbaum und einem kleinen Teich laden gleich drei Terrassen zum Entspannen und Verweilen ein, wobei sowohl überdachte als auch freie Sitzmöglichkeiten vorhanden sind.

Für Gartengeräte und Werkzeuge stehen zwei Blockhäuser bereit, zusätzlich gibt es ein größeres Blockhaus mit Sitzgelegenheit. Die Außenanlage wurde mit Bedacht gestaltet, um ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten zu bieten. Das Grundstück bietet zudem die gewünschte Privatsphäre, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport bereit, ergänzt durch zwei zusätzliche PKW-Stellplätze. Zudem ist eine Wallbox für Elektrofahrzeuge vorhanden, die den Ansprüchen moderner Mobilität gerecht wird.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Werkstatt, die vielseitig genutzt werden kann. Das gesamte Anwesen zeichnet sich durch eine durchdachte und funktionale Gestaltung aus, wobei Wert auf Details und hochwertige Materialien gelegt wurde.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus bietet Ihnen die Gelegenheit, in ein liebevoll gestaltetes Zuhause einzuziehen, das sowohl innen als auch außen zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Détails des commodités

Sehr gepflegter Allgemeinzustand
Fünf Zimmer
Großer Wohn- und Essbereich
Neuwertige Einbauküche
Plissees
Teilweise Fußbodenheizung
Kamin
Sanierter Zustand
Hochwertiges Vollbad
Zusätzliches Duschbad
Teilunterkellert
Großer Garten
Drei Terrassen - eine davon mit hochwertiger Überdachung
Zwei Blockhäuser für Gartengeräte
Großes Blockhaus mit Sitzgelegenheit
Uneinsehbares Grundstück
Doppelcarport
Zwei PKW-Stellplätze
Werkstatt
Wallbox für Elektrofahrzeuge

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Tout sur l'emplacement

Dieses modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in Möhlenwarf, einem ruhigen Ortsteil von Weener, im Landkreis Leer. Die kleine Ortschaft liegt etwa drei Kilometer vom Zentrum Weeners entfernt und ist umgeben von weitläufigen Feldern und grünen Wiesen, die typisch für die ostfriesische Marschlandschaft sind.

Trotz der dörflichen Lage ist Möhlenwarf verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegene Landesstraße L16 sowie die Autobahn A31 erreicht man schnell sowohl das Stadtzentrum von Weener als auch andere Städte der Region. Auch die niederländische Grenze befindet sich nur wenige Kilometer entfernt, was den Ort für grenzüberschreitende Pendler attraktiv macht.

In Weener befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Fachgeschäften –, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Zudem gibt es in Weener mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie eine Oberschule mit gymnasialem Zweig. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Städten Leer oder Papenburg, die durch die gute Verkehrsanbindung problemlos erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie das Krankenhaus in Leer gesichert.

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 119.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25335071 - 26826 Weener

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com