

Weener

# Wohlfühltraum – Modernisierte Doppelhaushälfte mit Kamin, Sommergarten und Wohnmobilstellplatz

Objektnummer: 25335114



KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

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

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25335114                   |
| Wohnfläche   | ca. 87 m²                  |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1956                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 4 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 209.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 266.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



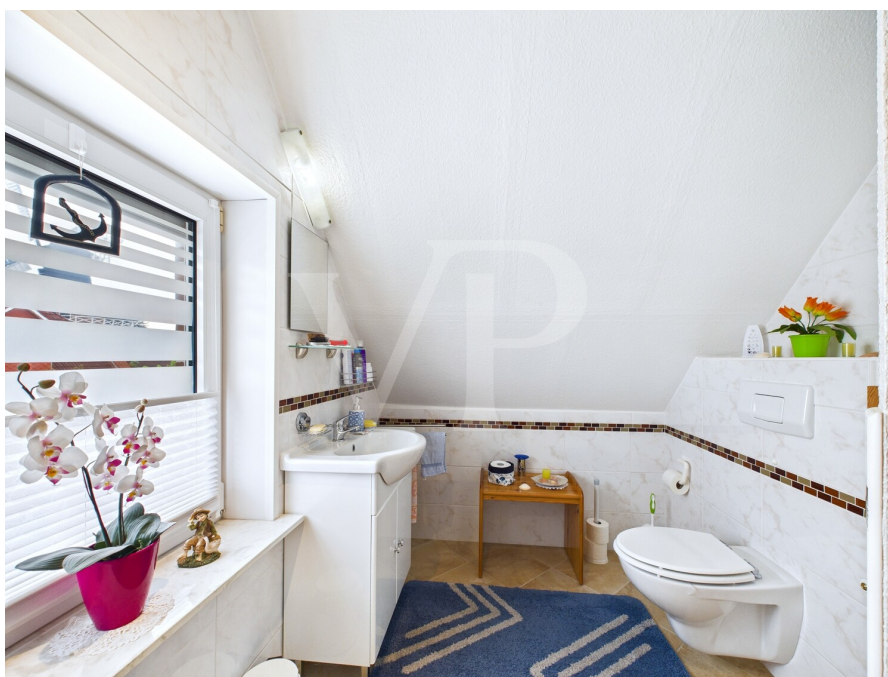
Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956 überzeugt mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 735 m<sup>2</sup> und einem vielseitigen Raumangebot auf zwei Ebenen. Die Immobilie befindet sich in einem kontinuierlich modernisierten Zustand und besticht durch eine zeitgemäße Ausstattung in angenehmer Wohnlage.

Die Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> verteilt sich auf sechs Zimmer über zwei Etagen und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der gemütliche Sommergarten ist nicht in der Wohnfläche enthalten.

Nach Betreten des Hauses gelangen Sie direkt in das gemütliche Wohnzimmer. Dieser einladende Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das zugleich als Durchgang zur Küche dient und damit alle Wohn- und Essbereiche geschickt miteinander verbindet. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2019 überzeugt durch ihre Ausstattung und Nutzerfreundlichkeit. Von hier haben Sie Zugang zum 2014 errichteten Sommergarten, einem lichtdurchfluteten Anbau, der sich flexibel als zusätzlicher Wohnraum oder geschützter Rückzugsort nutzen lässt. Hochwertige Landhaustüren (2013) verleihen dem Innenbereich ein wohnliches Ambiente.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2006 modernisiert und verfügt über Dusche, WC und Waschbecken. Zudem bietet es ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Abgerundet wird diese Etage durch ein großzügiges Schlafzimmer, das mit Blick in den Garten ein komfortables, ebenerdiges Wohnen ermöglicht.

Drei Zimmer im Obergeschoss bieten Platz für Familie, Gäste oder das Homeoffice. Ein separates WC sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Der Keller wurde 2024 umfassend saniert. Neben Lager- und Hauswirtschaftsflächen sind hier die Haus- und Heiztechnik untergebracht. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Brennwerttherme (2004). Energetische Optimierungen umfassen unter anderem eine Hohlraumdämmung (2010), Dach- und Dämmarbeiten (2004) sowie den Austausch der Haustür und eine Fugensanierung (2007). Auch elektrische Leitungen sowie Gas- und Wasserinstallationen wurden sukzessive erneuert. Zeitgemäße Bodenbeläge und ein im Jahr 2004 eingebauter Estrich runden das Innenkonzept ab.

Praktische Ergänzungen bilden der überdachte Eingangsbereich und ein 2011 errichteter

Carport. Die Zufahrt und Außenanlagen präsentieren sich dank der neuwertigen Pflasterung ebenfalls in gepflegtem Zustand.

Das ca. 735 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche, Nutzgarten oder Rückzugsort. Die Lage überzeugt mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Diese Doppelhaushälfte ist eine interessante Option für alle, die Wert auf Wohnqualität, Platz und eine regelmäßig instand gehaltene Immobilie legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Ausstattung und Details

Sehr gepflegter Zustand  
Ebenerdiges Wohnen  
Gäste-WC  
Einbauküche  
Sommergarten (ca. 17 m<sup>2</sup> - nicht in der Wohnfläche enthalten)  
Komplett sanierter und trockener Keller  
Kamin im Wohnzimmer  
Glasfaseranschluss  
Blockhütte mit Starkstromanschluss  
Terrasse  
Carport mit Abstellraum  
Wohnmobilstellplatz  
WPC-Geräteschuppen  
Außenjalousien – teilweise elektrisch  
SAT-Anschluss  
Pflegeleichter Sonnengarten  
Überdachter Hauseingang  
Bewegungsmelder rund ums Haus inkl. Videoüberwachung  
Komplett eingezäuntes Grundstück  
Echtholz-Landhaustüren  
Komplett möblierte Übergabe möglich  
In den letzten Jahren wurden folgende Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergriffen:  
2004 – neues Dach inkl. Dämmung und zwei neue Gaubenfenster  
2004 – Neue Junkers Gas-Brennwerttherme  
2004 – Neue Gas- und Wasserleitungen, inkl. Abwasserrohre  
2004 – Estrich im Erdgeschoss  
2005 – Komplett neue Elektrik mit Sicherungskasten  
2005 – Neues Küchenfenster  
2006 – Neues Badezimmer im Erdgeschoss  
2006 – Neue Haustür  
2007 – Fugensanierung  
2008 – Neue Blockhütte  
2010 – Hohlraumdämmung  
2010/2019/2020 – Zaunanlage, komplett eingefriedet mit kleinem Tor zum hinter dem Grundstück gelegenen Spielplatz

- 2011 – Pflasterung Auffahrt
- 2011 – Carport mit Abstellraum
- 2013 – Glasüberdachung Eingang
- 2013 – Neue Landhaustüren
- 2014 – Sommergarten mit elektrischer Infrarot-Heizung
- 2015 – Gäste-WC im Obergeschoss
- 2016 – WPC-Geräteschuppen
- 2018 – Zwei elektrische Außenjalousien
- 2019 – Teilweise Neugestaltung des Gartens
- 2019 – Neue Einbauküche
- 2020 – Badezimmer neu gestrichen
- 2021 – Neues Tor zur Auffahrt
- 2023 – Küche, Esszimmer, Gästezimmer mit Rauputz neu gestrichen
- 2024 – Zwei fokusierbare LED-Strahler am Hausgiebel (mit Funk-Fernschalter)
- 2024 – Gartenneugestaltung
- 2024 – Kellersanierung
- 2024 – Dachüberstand nachgedämmt incl. Dachinspektion
- 2024 – Hauswandimprägnierung
- 2025 – Neue Spülmaschine

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Alles zum Standort

Diese sehr interessante Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im idyllischen Weener/Stapelmoor und bietet eine unvergleichliche Verbindung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. Umgeben von weiten Wiesen, 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 und demnächst Bremen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants, sind in Weener in etwa fünf Minuten mit dem Auto erreichbar. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in direkter Nachbarschaft.

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: 25335114 - 26826 Weener

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25335114 - 26826 Weener

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)