

Weener

Gartenidyll trifft Wohnkomfort – modernisiertes Einfamilienhaus mit Kamin in Weener-Möhlenwarf

Property ID: 25335071-2



PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.182 m²

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

At a glance

Property ID	25335071-2
Living Space	ca. 104 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	119.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.09.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



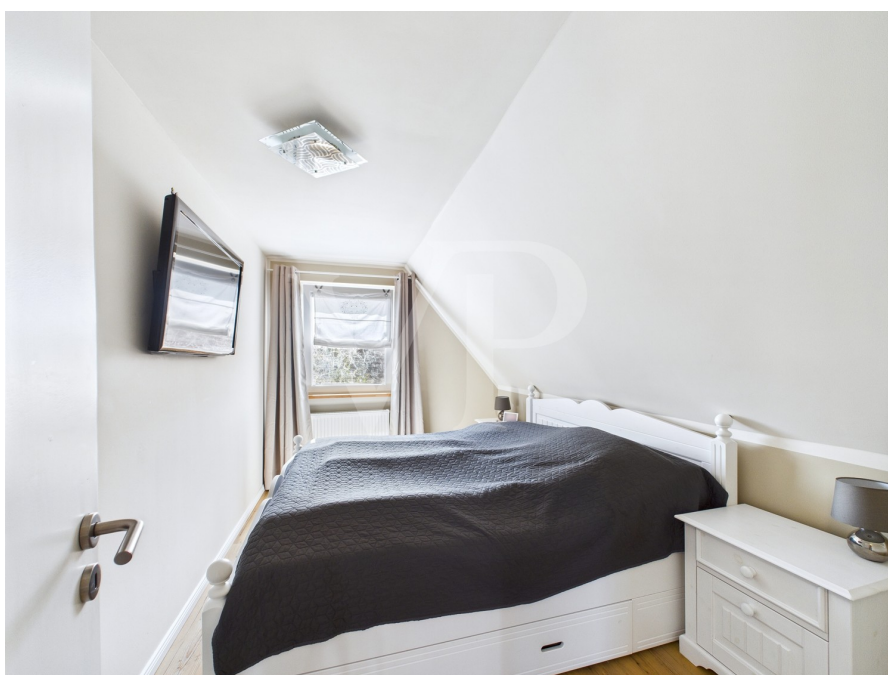
Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

A first 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.

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

Details of amenities

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

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

All about the location

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.

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

Other information

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.

Property ID: 25335071-2 - 26826 Weener

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com