Weener / Diele – Weener

Viel Platz, viel Grün, viel Potenzial – Großzügiges Einfamilienhaus in Weener-Diele

Objektnummer: 25335030

KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 199 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.243 m²

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

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

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Auf einen Blick

Objektnummer	25335030
Wohnfläche	ca. 199 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	24.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	259.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Die Immobilie

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ein erster Eindruck

Dieses Architektenhaus aus dem Jahr 1970 überzeugt durch hochwertige Baumaterialien, eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück in attraktiver Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 199 m² bietet es viel Platz und ist dank des clever geplanten Grundrisses auch ebenerdig bewohnbar. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich die Küche mit Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer sowie ein Büro oder Gästezimmer. Ebenso das Vollbad mit Dusche und Badewanne. Das WC ist vom Badbereich getrennt. Das Obergeschoss verfügt über vier weitere Schlafräume, welche natürlich auch als Büro und/oder Hobbyräume genutzt werden können. Dazu rundet ein Badezimmer mit Dusche die obere Etage perfekt ab. Ein Bodenraum, welcher noch komplett ausgebaut ist, eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 992 m² große Hauptgrundstück umfasst zusätzlich ein angrenzendes, parkähnlich angelegtes Nachbargrundstück mit altem Baumbestand mit einer Größe von ca. 1.251 m² – eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen. Zusätzlich bietet sich im hinteren Grundstück ein unverbauter Blick ins Grüne. Die Immobilie wurde bereits teilweise modernisiert: Eine Brennwerttherme aus dem Jahr 2019 sorgt für eine effiziente Beheizung, während die Dachdämmung 2010 erneuert wurde. Zudem ist das Haus an das Glasfasernetz angeschlossen. Teilweise besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf, was Käufern die Möglichkeit gibt, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Die Lage ist ideal für Familien: Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in direkter Nachbarschaft. Eine Garage rundet das Angebot ab. Dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, hochwertiger Bausubstanz, naturnahem Grundstück und modernem Komfort – perfekt für Menschen, die individuelles Wohnen mit Weitblick schätzen. Überzeugen Sie sich und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ausstattung und Details

Architektenhaus
Ebenerdiges Wohnen
Großzügige Wohnfläche
Sehr gut durchdachte Raumaufteilung
Sonnenterrasse
Garage
Inkl. Nachbargrundstück mit Baumbestand (parkähnlich)
Heizung aus 2019 (Brennwertherme)
Solnhofener Plattenkalk-Boden im Flurbereich
Dachdämmung
Glasfaser vorhanden

Objektnummer: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Alles zum Standort

Diese sehr interessante Immobilie befindet sich in attraktiver Lage 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. 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: 25335030 - 26826 Weener / Diele – Weener

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 259.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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 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: 25335030 - 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