

Weener

PROVISIONSFREI - Modern saniert & individuell gestaltbar: EFH mit Wohlfühlfaktor in Weener

Property ID: 25335091



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 449 m²

Property ID: 25335091 - 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: 25335091 - 26826 Weener

At a glance

Property ID	25335091	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 90 m²	Modernisation / Refurbishment	2022
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Shell
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 14 m²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25335091 - 26826 Weener

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	253.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25335091 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335091 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335091 - 26826 Weener

The property



Property ID: 25335091 - 26826 Weener

A first impression

Willkommen zu diesem charmanten Einfamilienhaus, das sich in der finalen Rohbauphase befindet und bereits eine umfassende Sanierung erfahren hat. Das Haus erstreckt sich über ca. 90 qm Wohnfläche und liegt auf einem ansprechenden Grundstück von etwa 449 qm – ideal für Familien, die von einem Leben im eigenen zuhause mit großzügigem Garten träumen.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 90 qm
- Grundstück: ca. 449 qm
- Sanierungsmerkmale:
 - oNeue Heizungsanlage mit moderner Technologie
 - oFußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
 - oNeue 3-fach verglaste Fenster
 - oHohlraum- und Dachdämmung für optimale Wärmeisolierung
 - oKomplett erneuerte Elektrik und Leitungssysteme
- Keller: Ein kleiner Teilkeller, der vielseitig genutzt werden kann

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss finden Sie ein teilweise fertiggestelltes Gäste-WC sowie einen hellen und offenen Wohn- /Koch- /Essbereich, welcher sich noch individuell gestalten lässt. Das Obergeschoss beherbergt ein modernes Vollbad und zwei behagliche Schlafräume, die ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können.

Besonderheiten:

Ein Highlight ist der Sonnengarten, welcher sich nach Belieben gestaltet lässt und perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet ist. Das gesamte Projekt verspricht hohen Wohnkomfort durch eine bereits durchgeführte moderne Sanierung und Freiraum für einen eigenen Gestaltungsspielraum bietet.

Zögern Sie nicht, sich dieses Objekt anzusehen und das Potenzial Ihres neuen Zuhauses zu entdecken!

Property ID: 25335091 - 26826 Weener

Details of amenities

Aktuell im Rohbau
Neue Heizungsanlage
Fußbodenheizung
3-fach verglaste Kunststofffenster
Dachdämmung
Hohlraumdämmung
Neue Leitungssysteme und Anschlüsse
Neue Elektrik

Property ID: 25335091 - 26826 Weener

All about the location

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage von Weener, einer Kleinstadt in Ostfriesland. Weener ist die einzige Stadt der historischen Region Rheiderland und befindet sich zwischen den nahegelegenen Gemeinden Leer und Papenburg.

Das Zentrum von Weener ist fußläufig erreichbar und bietet zusätzlich die Nähe zur Ems, sowie vielen Rad- und Wanderwegen, wie zum Beispiel der Internationalen Dollart Route.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, sowie ein Krankenhaus sind nach wenigen Minuten zu erreichen.

Auch größere Städte wie Oldenburg oder Groningen sind durch eine gute Autobahnanbindung problemlos mit dem Auto zu erreichen und laden nach kurzer Autofahrt zu schönen Besuchen ein.

Property ID: 25335091 - 26826 Weener

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 253.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

Property ID: 25335091 - 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