

Weener

# Wohnen mit Geschichte: Denkmalgeschützte Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Carport in Weener

*CODE DU BIEN: 25335027*

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25335027 - 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: 25335027 - 26826 Weener

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25335027             |
| Surface habitable      | ca. 99 m²            |
| Pièces                 | 4                    |
| Chambres à coucher     | 2                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1850                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 179.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## Une première impression

Inmitten der zentralen Stadtlage von Weener befindet sich diese charmante und barrierefreie Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1850. Die großzügige Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine Küche mit angrenzendem Esszimmer. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum ermöglicht die bequeme Unterbringung von Waschmaschine und Trockner. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Außenbereich: Eine Terrasse mit angrenzendem kleinen Garten lädt zum Entspannen ein. Ein Carport sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert und verfügt über eine effiziente Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Zudem wurden 2024 teilweise neue Fenster eingesetzt und eine Sanierung der Außenwände durchgeführt. Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und ist ideal für all jene, die eine zentrale Lage, Barrierefreiheit und eine hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## Détails des commodités

Zentrale Stadtlage  
Ebenerdig bewohnbar  
Terrasse  
Carport  
Heizung von 2022  
Teilweise neue Fenster  
Großes helles Wohnzimmer  
2 Schlafzimmer  
Vollbad  
HWR  
Hohe Decken  
Carport

CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## Tout sur l'emplacement

Weener, eine charmante Kleinstadt im Landkreis Leer, befindet sich im Nordwesten Deutschlands und ist Teil der Region Ostfriesland. Diese idyllische Stadt, die etwa 15 Kilometer nordwestlich von Leer liegt, zeichnet sich durch ihre malerische Lage an der Ems und ihre reiche Geschichte aus. Weener ist bekannt für seinen historischen Stadtkern mit gut erhaltenen alten Gebäuden, schmucken Gassen und einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Besonders hervorzuheben sind die reformierte Kirche aus dem 13. Jahrhundert und das Heimatmuseum, das einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Die Stadt hat eine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A31 ist Weener gut mit den größeren Städten wie Leer, Emden und Papenburg verbunden. Zudem gibt es einen Bahnhof, der an das regionale Bahnnetz angeschlossen ist, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Der Hafen von Weener ist ein zentraler Punkt der Stadt und bietet eine malerische Kulisse. Hier können Sie die maritime Atmosphäre genießen, während Sie entlang des Wassers spazieren oder die ansässigen Restaurants und Cafés besuchen. Weener ist umgeben von einer Landschaft mit Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern, die zu Erkundungen und Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Bootfahren einladen. Die Nähe zur niederländischen Grenze macht Weener auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge ins benachbarte Ausland. Die Stadt bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in Weener angenehm und komfortabel machen. Hier vereinen sich die Ruhe und Beschaulichkeit des Landlebens mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten städtischen Lebens.

CODE DU BIEN: 25335027 - 26826 Weener

## Plus d'informations

**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: 25335027 - 26826 Weener

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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