

Weener / Möhlenwarf – Weener

Platz für Visionen – Stilvolles Einfamilienhaus mit Wintergarten in familienfreundlicher Lage

Property ID: 254180071



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.204 m²

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

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

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

At a glance

Property ID	254180071
Living Space	ca. 235 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	369.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 98 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	122.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

The property



Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

A first impression

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.204 m² vereint modernen Wohnkomfort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Raum für die unterschiedlichsten Lebenskonzepte. Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 98 m² eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Familien mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus besticht durch seine durchdachte und flexible Raumaufteilung. Ehemalige Praxisräume eröffnen zahlreiche Nutzungsperspektiven, sei es als Einliegerwohnung, Homeoffice oder barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss. Der großzügige und lichtdurchflutete Koch-, Wohn- und Essbereich mit nachträglich angebautem Wintergarten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Ein weiteres Highlight im Obergeschoss ist das gemütliche Kaminzimmer, das mit seiner behaglichen Atmosphäre zum Entspannen einlädt. Insgesamt stehen mindestens sechs potenzielle Schlafräume zur Verfügung – perfekt für große Familien oder kreative Nutzungskonzepte. Das Erdgeschoss verfügt über ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche, das 2012 aufwendig erneuert wurde. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Vollbad, das ideal für die Bedürfnisse einer größeren Familie ausgelegt ist. Für zusätzliche Erholung sorgt das Dachgeschoss mit Sauna, Solarium und Dusche – die ideale Grundlage für Ihre persönliche Wellnessoase. Komfort und praktische Details Das Haus überzeugt nicht nur durch seine großzügigen Wohnflächen, sondern auch durch eine Vielzahl an komfortablen Ausstattungsmerkmalen: •Außenjalousien an allen Fenstern bieten Schutz und Privatsphäre •Klimaanlagen im Obergeschoss sowie in den ehemaligen Praxisräumen sorgen auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen •Ein großer Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum Die Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt und Abstellraum bietet reichlich Platz für Fahrzeuge und Hobbyarbeiten. Weitere Außenstellplätze, auch für ein Wohnmobil, stehen zur Verfügung. Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten mit einer charmanten Gartenhütte lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ob beim Gärtnern, Spielen oder einfach beim Genießen der Natur – hier finden Sie ausreichend Freiraum für Ihre individuellen Wünsche. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Dank des hervorragenden Pflegezustands und der durchdachten Ausstattung können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Warten Sie nicht zu lange und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

Details of amenities

Großzügige Wohnfläche
Ehemalige Praxisräume als Einliegerwohnung nutzbar
Zwei Hauseingänge
Gäste-WC
Offener Koch- / Wohn- / Essbereich
Einbauküche im Erdgeschoss
Teeküche im Obergeschoss
Wintergarten
Galerie im Flur
Hauswirtschaftsraum mit Zugang nach Außen
Holzfenster und Holzhaustüren
Außenjalousien
Klimaanlagen
Teilweise Fußbodenheizung
Kaminzimmer
Sauna
Solarium
Großer Dachboden
Gartenhütte
Doppelgarage
PKW-Stellplätze (Wohnmobil möglich)
SAT-Schüssel

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

All about the location

Dieses großzügige und sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Möhlenwarf, einem Ortsteil von Weener, einer Kleinstadt im ostfriesischen Rheiderland. Weener ist die einzige Stadt der historischen Region und befindet sich zwischen den nahegelegenen Gemeinden Leer und Papenburg. Das Zentrum von Weener 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 und Groningen sowie die Nordsee sind durch die angrenzende Autobahnanbindung problemlos mit dem Auto zu erreichen und laden nach kurzer Autofahrt zu schönen Besuchen ein.

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 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.

Property ID: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com