

Weener / Diele – Weener

# Absolute Alleinlage – Saniertes Zweifamilienhaus am Deich

Número da propriedade: 24335094



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

PREÇO DE COMPRA: 579.900 EUR • ÁREA: ca. 254 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 4.295 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24335094                                                           |
| Área                   | ca. 254 m²                                                         |
| Quartos                | 9                                                                  |
| Casas de banho         | 3                                                                  |
| Ano de construção      | 1981                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 579.900 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 89 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado                 |

Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás liquefeito                | Consumo final de energia                                 | 68.70 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 10.03.2028                    | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                              |



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel





Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel





Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## O imóvel



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 1981 erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und bietet eine Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4295 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in einem modernisierten sowie sanierten Zustand und verfügt über insgesamt neun Zimmer sowie drei Badezimmer. Eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich großzügig auf mehrere Etagen und wurde mit hochwertigen Materialien modernisiert. Die 2022 erneuerte Fußbodenheizung kann individuell für jeden Raum über Thermostate gesteuert werden. Gleichzeitig wurde die Heizung 2021 erneuert, sodass eine Kombination aus Zentralheizung, Fußbodenheizung und Ofenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Zuge der Sanierung wurden dreifachverglaste Fenster eingesetzt, die für eine verbesserte Wärmedämmung sorgen. Zudem wurde 2022 das elektrische System inklusive Verteilerschrank, Schaltern und Steckdosen komplett erneuert. Die moderne Hausbeleuchtung kann über das Internet gesteuert werden, was zusätzlichen Komfort bietet. Die Bäder wurden im Jahr 2022 modernisiert und mit zeitgemäßer Ausstattung versehen. Ebenfalls 2022 wurde eine maßgefertigte Nolte Küche eingebaut, die höchsten Ansprüchen von Gourmetköchen gerecht wird. Sie verfügt über ein sechsflammiges Gasfeld der Marke SMEG, zudem ist ein Anschluss für einen optionalen Elektroherd vorhanden. Im Außenbereich erweitert eine überdachte Terrasse mit Glasdach (2022) den Wohnraum und schafft eine geschützte Fläche für Aufenthalte im Freien. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die möbelierte Einliegerwohnung ermöglicht zusätzliche Wohn- oder Vermietungsoptionen. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem bezugsfertigen Zustand und bietet durch die Kombination aus gehobener Ausstattung und großzügiger Fläche ein komfortables Wohnumfeld. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Detalhes do equipamento

- ca. 4295qm Grundstücksfläche
- ca. 254qm Wohnfläche ( ca. 50qm Einliegerwohnung)
- Heizung (2021)
- Fußbodenheizung steuerbar für jeden Raum einzeln über Thermostat sowie Internet von der Firma Homematic (2022)
- leicht angeraute neue Fliesen
- Elektrik mit neuen Verteilerschrank inkl. Schaltern u. Steckdosen (2022)
- Duschbad (2022)
- Beide Eingangstüren erneuert (2022)
- maßangefertigte und hochwertige Nolte Küche (2022)
- Heizung u. Hausbeleuchtung über Internet regelbar
- Hausbeleuchtung (2022)
- Terrassenüberdachung mit Glasdach (2022)

Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Tudo sobre a localização

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einzigartiger Alleinlage direkt am Deich 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. 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.

Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Número da propriedade: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)