

Weener

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

CODE DU BIEN: 25335091www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 449 m²

CODE DU BIEN: 25335091 - 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: 25335091 - 26826 Weener

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335091
Surface habitable	ca. 90 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	165.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Gros œuvre
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 14 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	253.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

La propriété



CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25335091 - 26826 Weener

Contact

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com