Weener / Diele – Weener

Absolute Alleinlage – Saniertes Zweifamilienhaus am Deich

CODICE OGGETTO: 24335094

PREZZO D'ACQUISTO: 579.900 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 254 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 4.295 m^2

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335094
Superficie netta	ca. 254 m²
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	579.900 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 89 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas liquido
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.03.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	68.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Una prima impressione

Dieses im Jahr 1981 erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und bietet eine Wohnfläche von ca. 254 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4295 m². Die Immobilie ist in einem modernisierten sowie sanierten Zustand und verfügt über insgesamt neun Zimmer sowie drei Badezimmer. Eine ca. 50 m² 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 maßangefertigte 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.

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Dettagli dei servizi

- 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)
- Terassenüberdachung mit Glasdach (2022)

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24335094 - 26826 Weener / Diele – Weener

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com