

Einfamilienhaus in Weener



*****Umfangreich modernisiert - sehr ruhige Lage - direkt an der Ems*****



Objekt-Nr. AFP-00432

Einfamilienhaus

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Dieter Viol
Telefon: 04955 9269800
Mobil: 0176 39030839

26826 Weener
Niedersachsen

Baujahr	1962
Grundstücksfläche	608,00 m ²
Zimmer	5,00
Wohnfläche	85,00 m ²
Nutzfläche	40,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses in 2021 umfassend modernisierte Einfamilienhaus besticht durch seine einmalige Lage direkt an der Ems sowie die hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie oder auch für Paare, die einen Rückzugsort in naturnaher Umgebung suchen.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige Wohnbereich mit einem Kaminofen, der nicht nur an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die offene, in 2021 neu eingebaute hochwertige Küchenzeile ist ein wahres Highlight. Hier wird Kochen zum Genuss! Der angrenzende Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden ein.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung und hochwertige Materialien, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Zudem verfügt das Haus über mehrere Abstellräume, die ausreichend Stauraum bieten.

Der kleine, aber praktische Keller ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Lagerfläche.

Im Außenbereich erwartet Sie eine überdachte, hochwertige Holzterrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, mit einem wunderschönen Blick ins Grüne. Die Terrasse erweitert Ihren Wohnraum im Sommer und ist der ideale Ort für Grillabende oder einfach zum Entspannen.

Ein Carport sowie weitere Abstellräume sorgen für zusätzlichen Komfort und Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbys.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Kaminofen

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück, dessen Jahrespachtzins mit lediglich 103,00 € äußerst attraktiv ist. Dies bietet eine kostengünstige Alternative zum klassischen Grundstückskauf und ermöglicht Ihnen gleichzeitig die Nutzung dieser idyllischen Lage direkt an der Ems.

Fazit:

Dieses charmante, modernisierte Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: Eine Top-Lage, eine hochwertige Ausstattung und viel Raum zur Entfaltung. Ideal für Naturliebhaber und alle, die nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0176 – 390 308 39

Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum:

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Dieter Viol

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer: 60/145/00468

USt-ID: DE325427047

Mail: buero@afp.immo

Web: www.afpimmobilien.de

Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.

Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.

Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien, Janicka Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An- u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns.

Sonstiges: Wichtiger Hinweis:

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung.

Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben.

Lage

Sehr geehrte Interessenten,

als Immobilienmakler präsentiere ich Ihnen hier eine Lagebeschreibung für ein Einfamilienhaus in Weener, einer idyllischen Kleinstadt im Rheiderland in Ostfriesland mit etwa 16.000 Einwohnern. Das Grundstück befindet sich in reizvoller ländlicher Umgebung, ist aber dennoch nur 4,4 km vom Stadtzentrum entfernt, was einer kurzen Autofahrt oder einem angenehmen Fahrradrift entspricht.

Weener hat eine interessante Geschichte, die sich in den historischen Gebäuden und Kirchen der Stadt spiegelt. Besonders erwähnenswert sind die Georgskirche aus dem 13. Jahrhundert mit ihrer Arp-Schnitger-Orgel und die romanisch-gotische Stapelmoorer Kirche. Für Kulturinteressierte bietet Weener mit dem Organeum auch ein einzigartiges Kultur- und Bildungszentrum mit einem Museum für Tasteninstrumente in der weltweit bedeutenden Orgellandschaft Ostfrieslands.

Die Stadt ist geprägt von Einzelhandel, Landwirtschaft und Tourismus, wobei auch einige Industriebetriebe vorhanden sind. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der näheren Umgebung drei Supermärkte, drei Bäckereien, zwei Drogeriemärkte und zwei Baumärkte. Zudem gibt es ein Einkaufszentrum in Laufweite. Für die medizinische Versorgung stehen eine Arztpraxis, eine Allgemeinmedizin und drei Apotheken zur Verfügung.

In puncto Bildung gibt es eine Schule und eine Grundschule, während drei Kindertagesstätten für die jüngsten Bewohner sorgen. Für den kulinarischen Genuss gibt es ein Restaurant, ein Schnellrestaurant und ein Café in der Nähe. Abends können Sie in einem Club oder einer Kneipe den Tag ausklingen lassen.

Sportbegeisterte und Naturliebhaber kommen in Weener voll auf ihre Kosten. Drei Sportzentren, ein Minigolfplatz, ein Freizeitpark und drei Parks laden zu Aktivitäten ein. Die Freizeitmöglichkeiten werden durch die Nähe zur Ems abgerundet, die neben dem Warenumschatz auch Wassersportler anzieht.

Zusammenfassend bietet Weener ein charmantes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und vielen Sport- und Kulturangeboten. Das Einfamilienhaus in idyllischer Lage und dennoch nahe am Stadtzentrum ist eine hervorragende Option für alle, die ländliches Flair und städtisches Angebot vereinen möchten.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Immobilienmakler

Courtage

3,57 %

Hinweis: Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche



Luftbildaufnahme

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Essbereich mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Überdachung zwischen Haus & NG



Frontansicht

Exposé - Galerie



Frontansicht



Garten-/Frontansicht

Exposé - Galerie



Luftbildaufnahme



Seitensicht

Exposé - Galerie



Seitenluftaufnahme



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Luftaufnahme

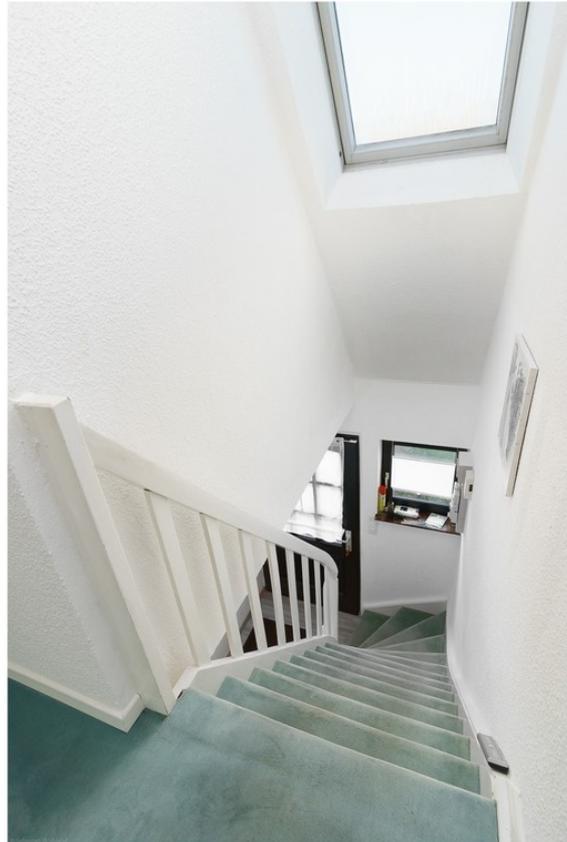


Objekt von oben

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Treppe