

Weener / Möhlenwarf – Weener

## Platz für Visionen – Stilvolles Einfamilienhaus mit Wintergarten in familienfreundlicher Lage

????????? ??????????: 254180071



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

???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 235 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.204 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 254180071              |
| ???????????          | ca. 235 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 10                     |
| ????????????? ???    | 6                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 2                      |
| ????? ?????????????  | 1984                   |
| ?????? ????????????? | 4 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 369.000 EUR                                                                                       |
| ??????               | ?????????????                                                                                     |
|                      | ?????????????????                                                                                 |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| ??????????           | ????????                                                                                          |
| ??????????????       |                                                                                                   |
| ???????????????????? | ca. 98 m²                                                                                         |
| ??????               |                                                                                                   |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                             |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 122.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.01.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012           |

??????? ???????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????





??????? ???????? : 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????



??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????





??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????





??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????





??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

?? ????????



??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

## ??? ?????? ??????????

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.204 m<sup>2</sup> vereint modernen Wohnkomfort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Raum für die unterschiedlichsten Lebenskonzepte. Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> 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.



??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

????? ?????????????

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.



??????? ?????????: 254180071 - 26826 Weener / Möhlenwarf – Weener

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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