Haren

Liebevoll energetisch und technisch modernisiert - DHH mit großem Grundstück

Objektnummer: 25388027a



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 678 m²

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Auf einen Blick

Objektnummer	25388027a
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Die Immobilie





Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

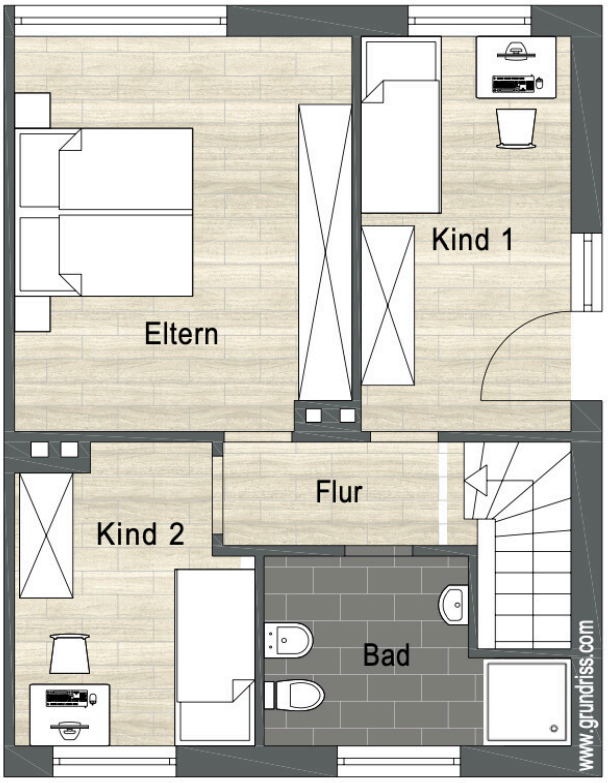
Die Immobilie



Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Raum und Privatsphäre legen. Diese Doppelhaushälfte vereint helle Wohnräume, moderne Ausstattung und ein idyllisches Grundstück zu einem Ort, an dem Wohnen zur Erholung wird.

Diese modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 verbindet klassische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer durchdachten Ausstattung. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 678 m² bietet das Haus etwa 130 m² Wohnfläche – ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und Gestaltungsspielraum suchen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der dank großer Fensterflächen von natürlichem Licht durchflutet wird. Der angrenzende, beheizbare Wintergarten mit Klimaanlage erweitert den Wohnraum und kann das ganze Jahr über genutzt werden. An sonnigen Tagen bieten zwei Terrassen – eine davon mit elektrisch betriebener Markise – zusätzlichen Freiraum im Grünen und laden zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein.

Die Immobilie überzeugt mit einer familienfreundlichen Grundrissgestaltung: Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die ideale Rückzugsorte für jedes Familienmitglied schaffen. Zwei geschmackvoll modernisierte Tageslichtbäder – eines mit Badewanne im Erdgeschoss, das andere mit bodengleicher Dusche im Obergeschoss – sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Im Jahr 2016 wurde das Haus umfassend renoviert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem das Dach gedämmt, elektrische Jalousien installiert sowie beide Bäder vollständig neugestaltet. Die funktional ausgestattete Einbauküche bietet Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Im Eingangsbereich sorgt ein maßgefertigter Garderobenschrank für Ordnung und ein stilvolles Entree.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht wie einladend: Mehrere Außensteckdosen – auch in den Beeten – sowie praktische Wasseranschlüsse erleichtern Gartenarbeiten und ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Beleuchtung oder saisonale Dekoration. Ein Grillhaus bildet den Mittelpunkt für gemütliche Abende im Freien, während Werkstatt, Lagerraum und zusätzlicher Schuppen ideale Bedingungen für Hobbygärtner und Heimwerker schaffen. Das Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über einen direkten Zugang in den Garten.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage, die sowohl Ruhe als auch

eine sehr gute Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Damit eignet sich das Haus perfekt für Familien oder Paare, die Wohnkomfort, Raumangebot und Lagequalität gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Ausstattung und Details

- renoviert 2016
- Dach gedämmt
- elektr. Jalousien
- Wintergarten
- Klimaanlage im Wintergarten
- elektr. Markise
- Tageslichtbad EG mit Badewanne
- Tageslichtbad OG mit bodengleicher Dusche
- Einbauküche
- Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Doppelcarport mit Durchgang in den Garten
- Werkstatt
- Lagerraum
- Schuppen
- Grillhaus
- Außensteckdosen, auch in den Beeten
- Außenwasseranschlüsse

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Alles zum Standort

Haren in Niedersachsen besticht durch seine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Mit rund 24.500 Einwohnern bietet die Stadt eine behagliche Atmosphäre, die von einer stabilen demografischen Entwicklung und einer niedrigen Bevölkerungsdichte geprägt ist. Die maritime Wirtschaft mit über 20 ansässigen Reedereien sorgt für eine gesicherte wirtschaftliche Basis und vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten. Die ausgezeichnete Infrastruktur, die neben einer umfassenden medizinischen Versorgung auch vielfältige Bildungseinrichtungen umfasst, sowie die günstige Verkehrsanbindung bis zur niederländischen Grenze, schaffen eine ideale Grundlage für ein familienfreundliches Leben. Die kontinuierliche Aufwertung der Innenstadt, insbesondere der „Langen Straße“, unterstreicht die Attraktivität Harens als Wohnort mit Zukunftspotenzial.

In Haren finden Familien ein besonders sicheres und einladendes Umfeld, das von einer starken Gemeinschaft und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die ruhige Wohnlage ermöglicht ein behütetes Aufwachsen der Kinder, während die Nähe zu Parks und Spielplätzen für wertvolle Momente an der frischen Luft sorgt. Die familienfreundliche Atmosphäre wird durch die vielfältigen Angebote für Kinder und Jugendliche ergänzt, die eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und Entfaltung garantieren.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie der Katholische Kindergarten St. Ansgar und die Ansgarischule Grundschule sind in etwa 7 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Weiterführende Schulen wie die Martinus-Oberschule und das Gymnasium Haren liegen ebenfalls in gut erreichbarer Nähe und ermöglichen eine durchgängige Bildungsbiografie. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken, darunter die Apotheke am Rathaus in nur 16 Minuten zu Fuß, sowie durch nahegelegene Arztpraxen gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Für aktive Familien bieten zahlreiche Parks, wie der Park an der Mersmühle in nur 5 Minuten Fußweg, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten und Spielplätze eine ideale Umgebung für Bewegung und Erholung. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch kulturelle Highlights wie das Dankernkino, das in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie ALDI Nord und EDEKA, sind ebenfalls bequem in 8 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag unkompliziert und zeitsparend macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle B408/Ferienzentrum in 10 Minuten Fußweg, gut gewährleistet und unterstützt die Mobilität der gesamten Familie.

Diese ausgewogene Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter

Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Haren zu einem idealen Lebensort für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und die ganze Familie eine hohe Lebensqualität genießen kann.

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25388027a - 49733 Haren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems
Tel.: +49 591 - 13 05 92 21
E-Mail: emsland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com