

Haren

## Un hogar para sentirse bien - Casa adosada modernizada con un amplio terreno

*Número de propiedad: 25388027*



**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## De un vistazo

Número de propiedad	25388027
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	221.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.10.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

**Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## La propiedad



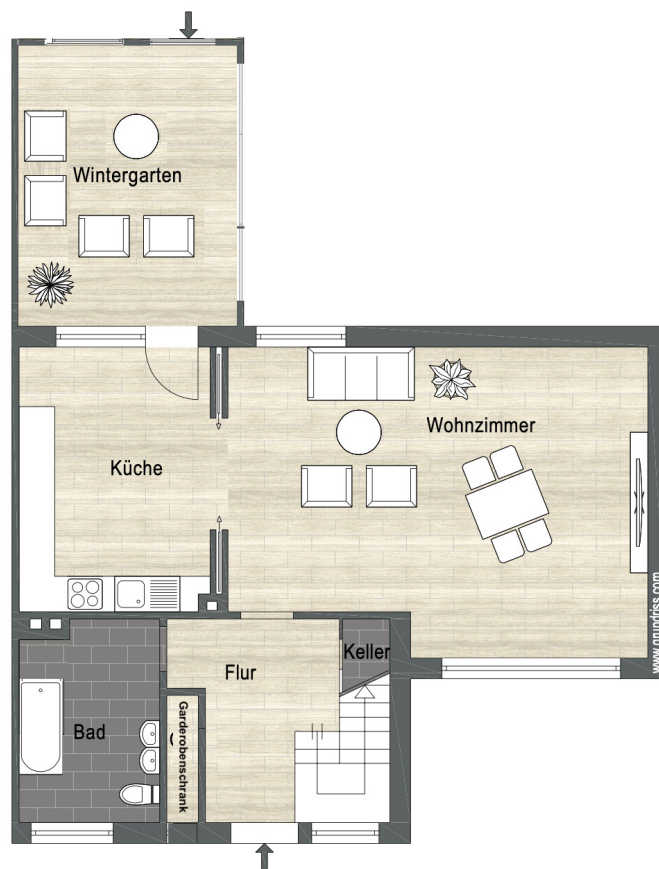
Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

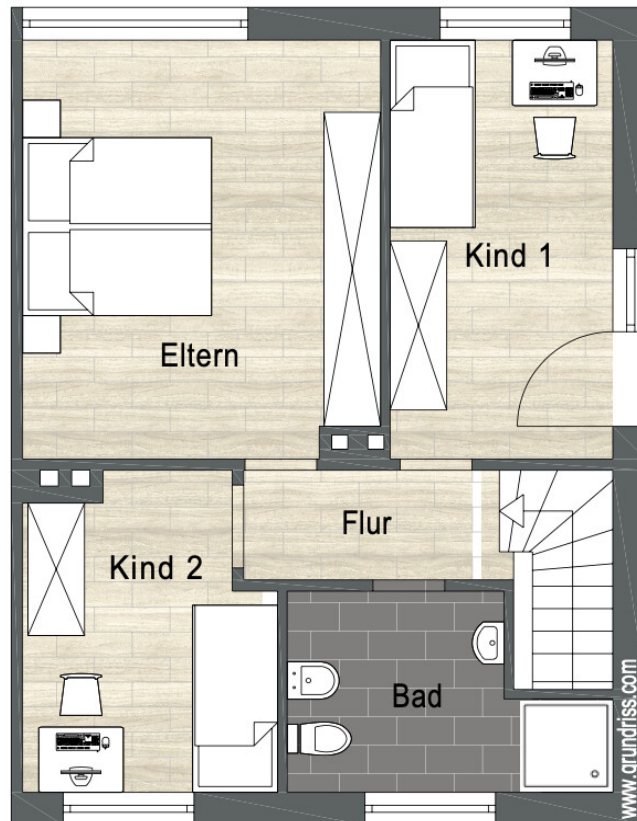
## La propiedad



Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren

## Una primera impresión

Un hogar donde sentirse realmente a gusto, ideal para familias o parejas que valoran la calidad, el espacio y la privacidad. Esta casa adosada combina espacios luminosos, comodidades modernas y una parcela idílica para crear un lugar donde vivir se convierte en relajación. Construida en 1964, esta casa adosada modernizada combina la arquitectura clásica con la comodidad de una vida contemporánea y detalles bien pensados. Situada en una amplia parcela de aproximadamente 678 m<sup>2</sup>, la casa ofrece alrededor de 130 m<sup>2</sup> de espacio habitable, perfecto para familias o parejas que buscan un hogar bien cuidado con amplio espacio, privacidad y flexibilidad de diseño. En la planta baja, le da la bienvenida un luminoso y acogedor salón-comedor con cocina americana, inundado de luz natural gracias a sus grandes ventanales. El invernadero adyacente, climatizado y con aire acondicionado, amplía la superficie habitable y se puede disfrutar durante todo el año. En los días soleados, dos terrazas, una de ellas con toldo eléctrico, ofrecen espacio exterior adicional e invitan a relajarse o socializar. Esta propiedad presume de una distribución ideal para familias: dispone de un total de cuatro habitaciones bien proporcionadas, incluyendo tres cómodos dormitorios que ofrecen el refugio perfecto para cada miembro de la familia. Dos baños modernizados con gusto y luz natural —uno con bañera en la planta baja y el otro con ducha a ras de suelo en la planta superior— garantizan comodidad y funcionalidad en el día a día. La casa se sometió a una reforma integral en 2016, que incluyó el aislamiento del techo, la instalación de persianas eléctricas y la remodelación completa de ambos baños. La cocina, equipada y funcional, ofrece amplio espacio para cocinar y disfrutar de comidas en compañía. Un armario a medida en la entrada proporciona organización y un recibidor elegante. El exterior está diseñado con tanto esmero como encanto: varias tomas de corriente exteriores, incluidas algunas en los parterres, y unas prácticas conexiones de agua facilitan la jardinería y ofrecen usos versátiles, como iluminación o decoración de temporada. Una zona de barbacoa proporciona el espacio central para disfrutar de agradables veladas al aire libre, mientras que un taller, un trastero y un cobertizo adicional ofrecen las condiciones ideales para los amantes de la jardinería y los proyectos de bricolaje. La cochera doble ofrece espacio para dos vehículos y acceso directo al jardín. La propiedad se encuentra en una agradable zona residencial que ofrece tranquilidad y excelentes infraestructuras. Comercios, colegios y transporte público son fácilmente accesibles. Esto la convierte en la casa perfecta para familias o parejas que valoran la comodidad, la amplitud y una ubicación privilegiada.

**Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren**

## **Todo sobre la ubicación**

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 Ansgarische 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.

**Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Número de propiedad: 25388027 - 49733 Haren**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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