

Haren

## Une maison où il fait bon vivre - Maison jumelée modernisée avec un terrain spacieux

**CODE DU BIEN: 25388027**



**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren**

## En un coup d'œil

|                        |   |                              |   |
|------------------------|---|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25388027                                | Prix d'achat                 | 299.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 130 m <sup>2</sup>                  | Type de bien                 | Maisons jumelles  |
| Pièces                 | 4                                       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 3                                       | Modernisation / Rénovation   | 2016  |
| Salles de bains        | 2                                       | État de la propriété         | Modernisé   |
| Année de construction  | 1964                                    | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 3 x surface libre | Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 221.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 31.10.2035           | Classement énergétique                                | G                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1964                        |

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

**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>



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## La propriété



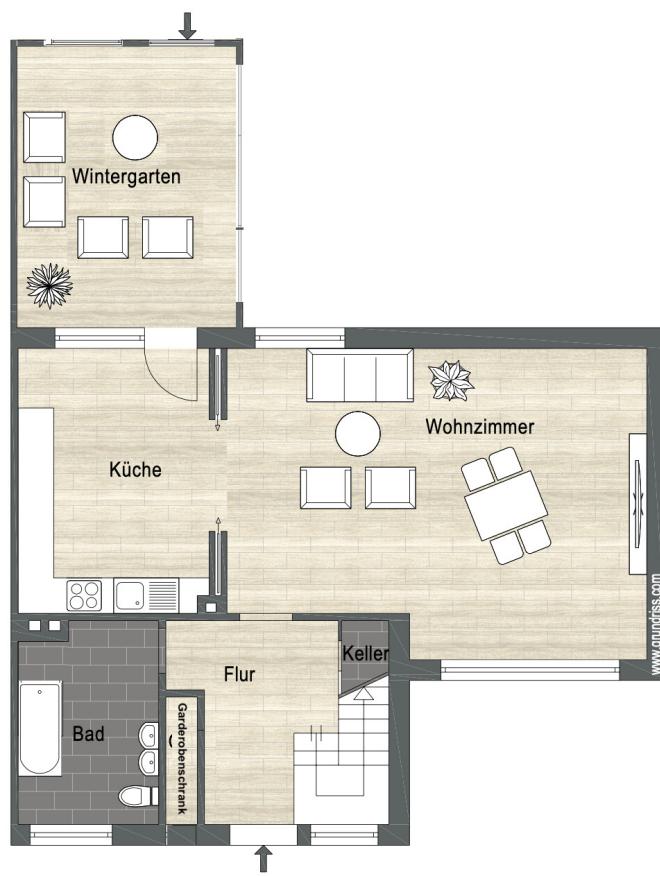
CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

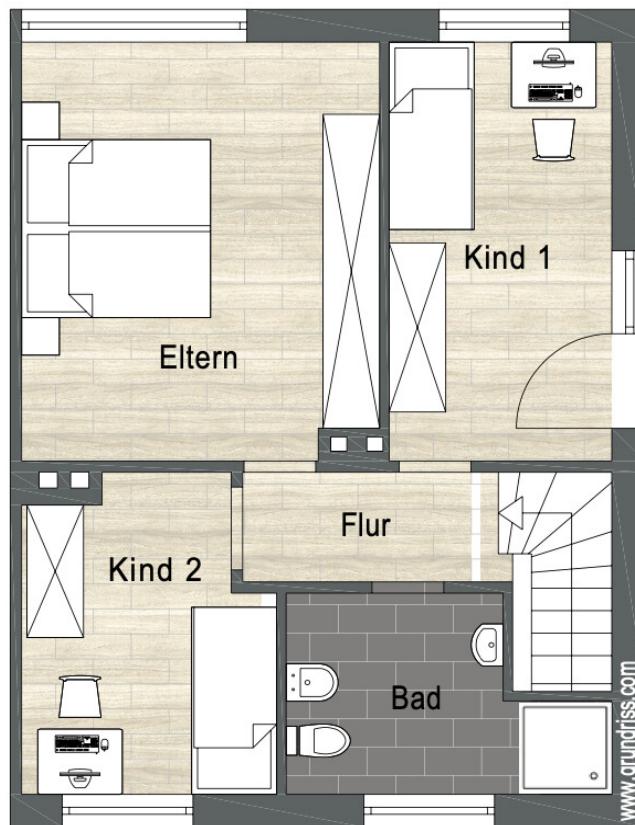
## La propriété



CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## Une première impression

Une maison où il fait bon vivre – idéale pour les familles ou les couples qui apprécient la qualité, l'espace et l'intimité. Cette maison jumelée allie des espaces de vie lumineux, des équipements modernes et un terrain idyllique pour créer un lieu où le quotidien rime avec détente. Construite en 1964, cette maison jumelée modernisée marie une architecture classique au confort contemporain et à des aménagements bien pensés.

Située sur un terrain généreux d'environ 678 m<sup>2</sup>, la maison offre environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable – parfaite pour les familles ou les couples recherchant une maison bien entretenue, spacieuse et offrant intimité et flexibilité d'aménagement. Au rez-de-chaussée, vous êtes accueilli par un séjour/salle à manger lumineux et convivial avec une cuisine ouverte, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. La véranda attenante, chauffée et climatisée, agrandit l'espace de vie et peut être appréciée toute l'année. Aux beaux jours, deux terrasses – dont une avec un store électrique – offrent un espace extérieur supplémentaire et invitent à la détente ou à la convivialité. Cette propriété offre un agencement idéal pour les familles : quatre pièces aux proportions harmonieuses sont disponibles, dont trois chambres confortables offrant un refuge parfait à chaque membre de la famille. Deux salles de bains modernes et élégantes, baignées de lumière naturelle – l'une avec baignoire au rez-de-chaussée, l'autre avec douche à l'italienne à l'étage – garantissent confort et fonctionnalité au quotidien. La maison a fait l'objet d'importantes rénovations en 2016, incluant l'isolation de la toiture, l'installation de stores électriques et la rénovation complète des deux salles de bains. La cuisine aménagée et fonctionnelle offre un espace généreux pour cuisiner et partager des repas en famille. Un dressing sur mesure dans l'entrée allie rangement et style. L'espace extérieur est aussi bien conçu qu'accueillant : plusieurs prises électriques extérieures – dont certaines dans les massifs de fleurs – et des points d'eau pratiques facilitent le jardinage et offrent de multiples possibilités, comme l'éclairage ou les décorations saisonnières. Un espace barbecue est le lieu de rencontre idéal pour des soirées conviviales en plein air, tandis qu'un atelier, un débarras et un abri de jardin offrent des conditions idéales pour les passionnés de jardinage et de bricolage. Le double abri voiture offre un espace pour deux véhicules et un accès direct au jardin. La propriété se situe dans un quartier résidentiel agréable, au calme, et bénéficie d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. Cette maison est donc idéale pour les familles ou les couples qui recherchent le confort, l'espace et un emplacement de qualité.

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25388027 - 49733 Haren**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Holger Klages

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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