

Haren

Otthon, ahol jól érezhetjük magunkat - Felújított ikerház tágas telekkel

VP azonosító: 25388027



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 678 m²

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Áttekintés

VP azonosító	25388027
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	299.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	221.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



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

<https://vonpoll.io/bewerten>



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

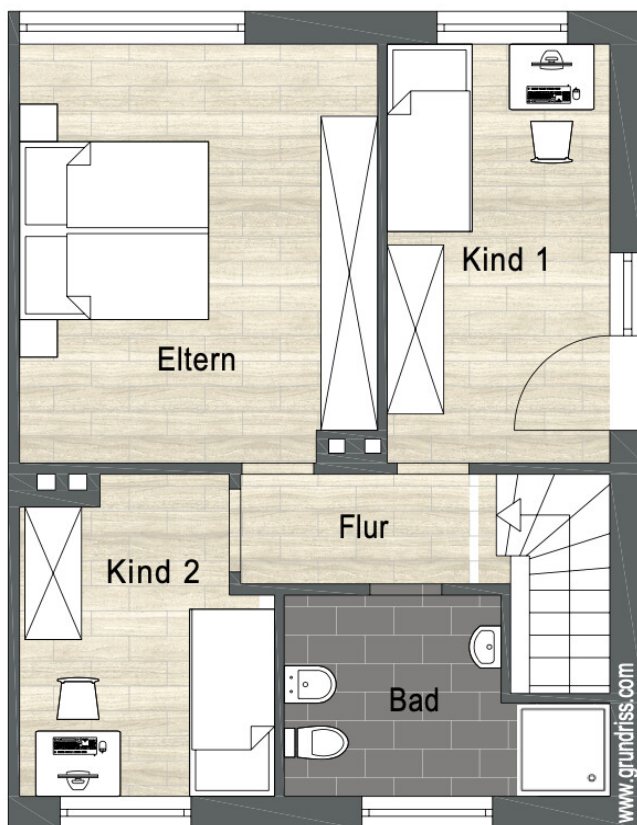
Az ingatlan



VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Az első benyomás

Egy otthon, ahol igazán kényelmesen érezheti magát – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a minőséget, a teret és a magánéletet. Ez az ikerház világos lakótereket, modern kényelmi felszereléseket és idilli parcellát ötvöz, hogy olyan helyet teremtsen, ahol az élet pihenéssé válik. Az 1964-ben épült, modernizált ikerház a klasszikus építészetet a modern lakhatási kényelemmel és átgondolt megoldásokkal ötvözi. A körülbelül 678 m²-es nagyméretű telken fekvő ház körülbelül 130 m² lakóteret kínál – tökéletes családok vagy párok számára, akik egy jól karbantartott otthont keresnek bőséges térrel, magánélettel és tervezési rugalmassággal. A földszinten egy világos és hívogató nappali és étkező fogadja, nyitott konyhával, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fény áraszt el. A szomszédos, futótt, légkondicionált télikert kiterjeszti a lakóteret, és egész évben élvezhető. Napos napokon két terasz – az egyik elektromosan működtetett napellenzovel – további kültéri teret kínál, és pihenésre vagy társasági életre csábít. Ez az ingatlan családbarát elrendezéssel büszkélkedhet: Összesen négy arányos szoba áll rendelkezésre, köztük három kényelmes hálószoba, amelyek ideális menedéket nyújtanak a család minden tagja számára. Két ízlésesen modernizált, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba – az egyik káddal a földszinten, a másik zuhanyzóval az emeleten – biztosítja a kényelmet és a funkcionalitást a mindennapi életben. A ház 2016-ban átfogó felújításon esett át. Ezek közé tartozott a tető szigetelése, elektromos redonyok felszerelése és mindkét fürdőszoba teljes átalakítása. A funkcionálisan felszerelt, beépített konyha bőséges helyet kínál a főzéshez és a közös étkezésekhez. Az elosztóban található, egyedi készítésű szekrény egyszerre biztosítja a rendszerezést és a stílusos elosztót. A kültéri terület ugyanolyan átgondoltan megtervezett, mint amennyire hívogató: Számos kültéri elektromos csatlakozó – köztük néhány a virágágyásokban – és a kényelmes vízcsatlakozások megkönnyítik a kertészkedést, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálnak, például világításhoz vagy szezonális dekorációhoz. A grillezőhely központi helyet biztosít a hangulatos estékhez a szabadban, míg a muhely, a tárolóhelyiség és a további fészer ideális feltételeket kínál a kertészkedés szerelmeseinek és a barkácsoláshoz. A dupla kocsibeálló két jármű számára biztosít helyet, és közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. Az ingatlan egy kellemes lakóövezetben található, amely nyugalmat és kiváló infrastruktúrát kínál. Üzletek, iskolák és tömegközlekedés könnyen megközelíthető. Ezáltal a ház tökéletes családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet, a tágas teret és a kiváló elhelyezkedést.

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.80 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25388027 - 49733 Haren

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com