

Haren

## Una casa in cui sentirsi bene - Casa bifamiliare modernizzata con ampio terreno

*Codice oggetto: 25388027*



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25388027                           |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                         |
| Vani                | 4                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1964                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 3 x superficie libera |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR   |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016  |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 221.80 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                             |

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà





Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà



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



**Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.**

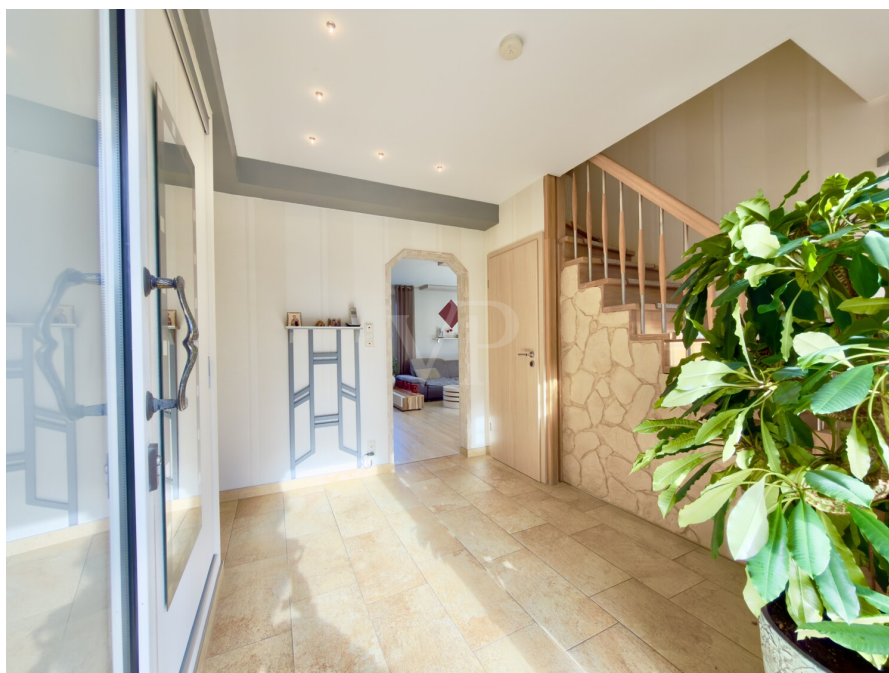
**Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

- 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>



Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà



Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà





Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà





 **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)

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà





Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## La proprietà



Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

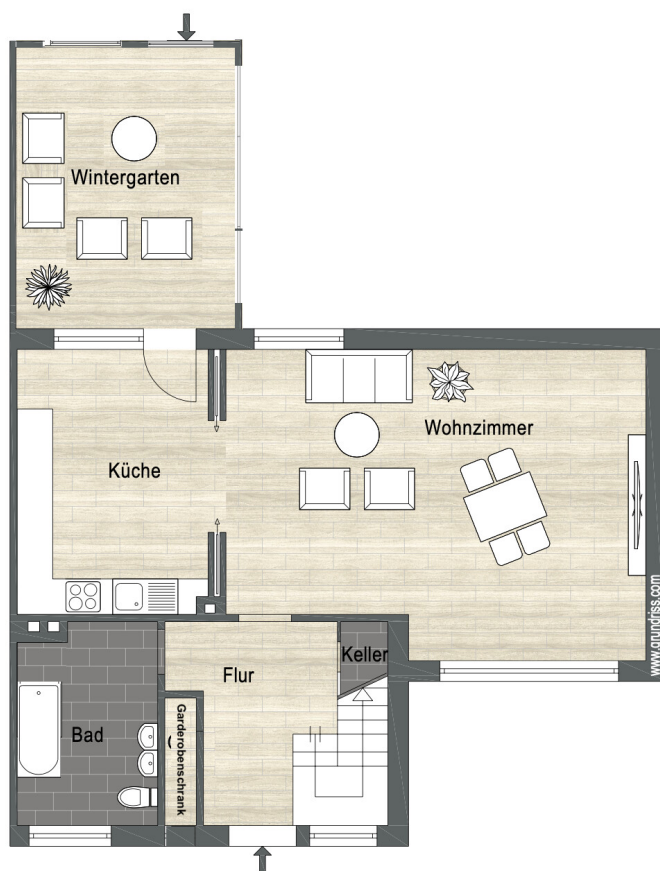
## La proprietà

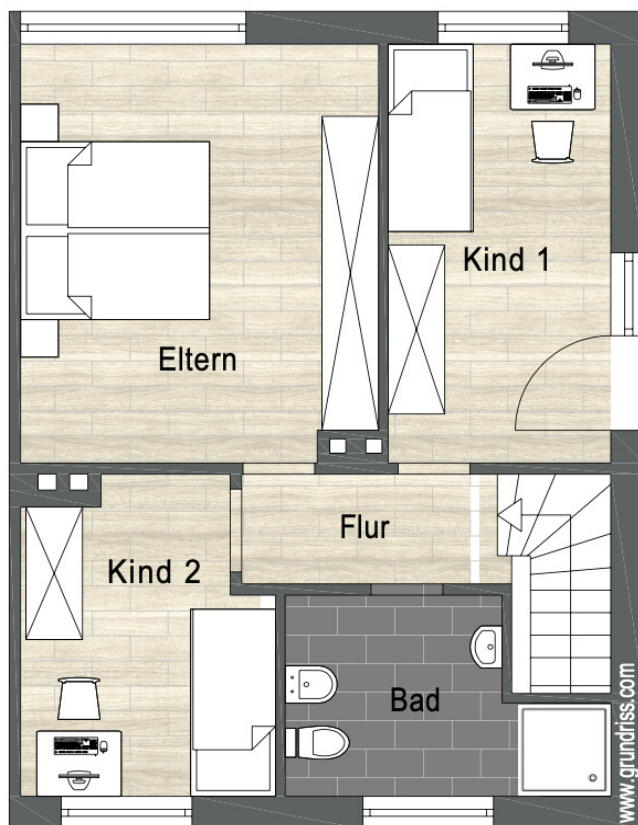




Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Una prima impressione

Una casa dove sentirsi davvero a proprio agio, ideale per famiglie o coppie che apprezzano la qualità, lo spazio e la privacy. Questa casa bifamiliare combina spazi abitativi luminosi, comfort moderni e un terreno idilliaco per creare un luogo dove vivere diventa relax. Costruita nel 1964, questa casa bifamiliare modernizzata fonde l'architettura classica con il comfort abitativo contemporaneo e dettagli curati. Situata su un generoso terreno di circa 678 m<sup>2</sup>, la casa offre circa 130 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, perfetta per famiglie o coppie che cercano una casa ben tenuta con ampi spazi, privacy e flessibilità di progettazione. Al piano terra, si viene accolti da una luminosa e accogliente zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. L'adiacente veranda riscaldata e climatizzata amplia lo spazio abitativo ed è utilizzabile tutto l'anno. Nelle giornate di sole, due terrazze, di cui una con tenda da sole elettrica, offrono ulteriore spazio esterno e invitano al relax o alla socializzazione. Questa proprietà vanta una disposizione a misura di famiglia: sono disponibili quattro stanze ben proporzionate, tra cui tre comode camere da letto che offrono rifugi ideali per ogni membro della famiglia. Due bagni ristrutturati con gusto e luce naturale – uno con vasca da bagno al piano terra, l'altro con cabina doccia al piano superiore – garantiscono comfort e funzionalità nella vita di tutti i giorni. La casa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2016, che hanno incluso l'isolamento del tetto, l'installazione di tapparelle elettriche e la completa ristrutturazione di entrambi i bagni. La cucina componibile, funzionale e attrezzata, offre ampio spazio per cucinare e gustare i pasti insieme. Un armadio su misura nell'ingresso offre sia organizzazione che un ingresso elegante. L'area esterna è progettata con cura e invitante: diverse prese elettriche esterne – alcune delle quali nelle aiuole – e comodi allacciamenti idrici facilitano il giardinaggio e offrono usi versatili, come l'illuminazione o le decorazioni stagionali. Un'area barbecue offre un punto di riferimento centrale per piacevoli serate all'aperto, mentre un laboratorio, un ripostiglio e un capanno aggiuntivo offrono le condizioni ideali per gli appassionati di giardinaggio e i progetti fai da te. Il doppio posto auto coperto offre spazio per due veicoli e accesso diretto al giardino. La proprietà è situata in una piacevole zona residenziale che offre tranquillità e ottime infrastrutture. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Questo rende la casa perfetta per famiglie o coppie che apprezzano il comfort abitativo, gli spazi ampi e una posizione di alta qualità.

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Tutto sulla posizione

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 Ansgarschule 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.

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25388027 - 49733 Haren

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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