

Haren

# Großzügiges Wohnen in begehrter Lage von Haren/ Altharen - 2 Wohneinheiten möglich

Objektnummer: 25388001



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

**KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25388001 - 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: 25388001 - 49733 Haren

## Auf einen Blick

Objektnummer	25388001
Wohnfläche	ca. 277 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	659.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.01.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie





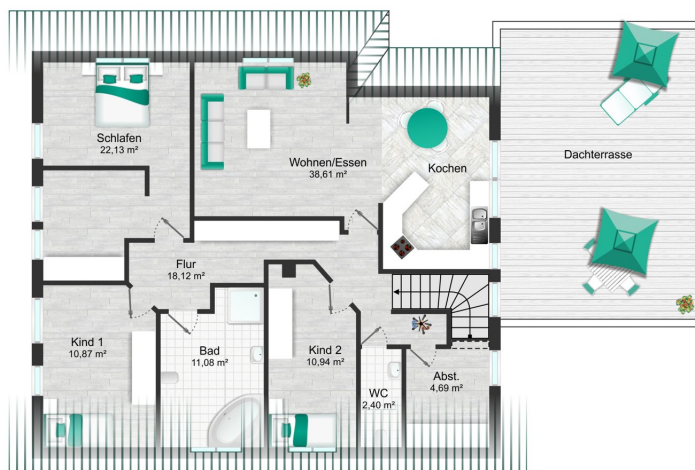
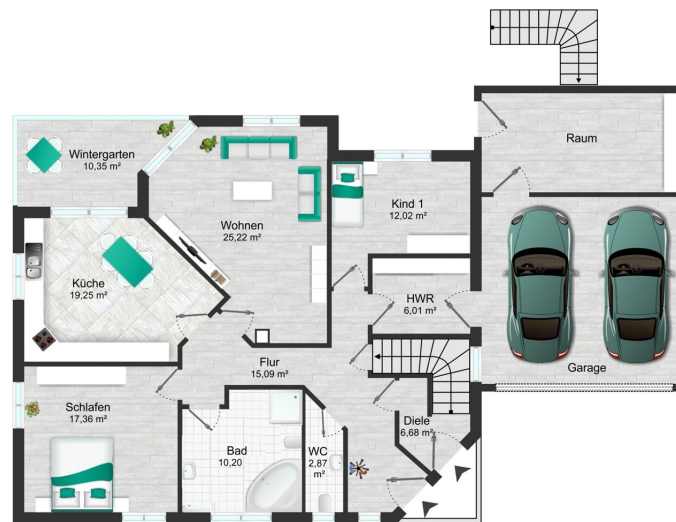
Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388001 - 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: 25388001 - 49733 Haren

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das 2012 erbaut wurde und sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 277 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 621 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Die insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Raumkonzept besticht durch seine durchdachte Planung und die Möglichkeit, zwei separate Hauseingänge für das Erdgeschoss mit ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das ca. 143 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss zu nutzen, was einer flexiblen Nutzung des Wohnraums entgegenkommt. Die beiden Einbauküchen und Tageslichtbäder im Erd- und Dachgeschoss eröffnen die Option, die Immobilie als Mehrgenerationenhaus zu gestalten oder ein Stockwerk zu vermieten. Moderne Badezimmer im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss, überzeugen jeweils mit einer großen bodengleichen Dusche und einer Eckbadewanne. Jede Etage verfügt über einen eigenen HWR mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Zwei Zimmer im Erdgeschoss sind flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar. Die Küche mit Zugang zum Wintergarten mit Fußbodenheizung und das Wohnzimmer sind hier getrennt, das Dachgeschoss bietet neben drei unterschiedlich einsetzbaren Zimmern - eines mit eigenem Ankleidebereich - , einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich. Im Jahr 2022 wurde eine verglaste Dachterrasse mit Beleuchtung und Heizelementen errichtet, die zusätzlichen Raum bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie enthält außerdem einen Wintergarten mit Fußbodenheizung aus dem Jahr 2013, der eine angenehme Atmosphäre und Wärme garantiert, selbst an kälteren Tagen. Der moderne Pool im Garten, ebenfalls aus dem Jahr 2022, lädt im Sommer zur Erfrischung ein. Der Außenbereich ist durch eine Doppelcarportanlage und einen weiteren Carport, der 2020 errichtet wurde, praktisch und zeitgemäß gestaltet. Eine installierte Grundwasserpumpe und ein Außenwasseranschluss erleichtern die Gartenbewässerung. Der gepflegte Garten in Süd-West-Ausrichtung verfügt über einen angenehmen Mix aus Rasenflächen und Bepflanzung. Zwei Terrassen und ein eigener Grillplatz punkten mit ihrem mediterranem Flair. Stauraum für allerlei Dinge finden Sie im Keller und im isolierten Dachboden, welcher durch seine Höhe von bis zu ca. 3 m auch als Ausbaureserve dient. Die Beheizung erfolgt vorwiegend durch die Fußbodenheizung, die in den Wohnzimmern, den Kochbereichen, Badezimmern sowie Gäste-WCs, den HWR und dem Wintergarten verbaut ist. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung, die sowohl Ästhetik als auch Funktionalität miteinander vereint. Die Zimmer sind überwiegend neu tapeziert worden, was der Immobilie eine frische und gepflegte Ausstrahlung verleiht. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für eine gute Isolierung und tragen, wie die Photovoltaikanlage

aus 2013, zur Energieeffizienz bei.

Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Ausstattung und Details

- 2 separate Hauseingänge für EG und DG
- Tageslichtbad EG mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
- Tageslichtbad OG mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
- 2 Einbauküchen
- Dreifachverglasung
- vorwiegend Fußbodenheizung
- extra hohe Decken
- viele Wände sind einfach zu versetzen
- hochwertige, verglaste Dachterrasse 2022
- Doppelcarport + weiterer Carport 2020
- PV-Anlage 2013 (8,28 kWh Peak)
- überwiegend elektrische Jalousien
- Pool 2022
- Wintergarten mit Fußbodenheizung 2013
- Ausbaureserve im Dachboden
- Flur EG Marmor-Böden + neu Tapeziert 2021
- Fußböden Kinderzimmer neu 2019
- großteils neu Tapeziert 2019 - 2023
- 3 Metall Biohort Gerätehäuser
- Grundwasserpumpe
- Außenwasser- und Stromanschlüsse
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- geschützter Grillplatz
- Einbaumöbel
- Starkstromanschluss im Geräteraum



Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Alles zum Standort

Haren (Ems), im Landkreis Emsland in Niedersachsen gelegen, zeichnet sich durch seine zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen Norddeutschlands und der Nähe zur niederländischen Grenze aus. Die Stadt liegt malerisch an der Ems und bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und guter infrastruktureller Anbindung. Die Stadt liegt malerisch an der Ems und bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Mit der Nähe zu Meppen, etwa 20 Kilometer südlich, und der niederländischen Grenze, die in kurzer Zeit erreichbar ist, eröffnet Haren vielfältige Möglichkeiten für Wirtschaft, Freizeit und grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Die verkehrstechnische Anbindung Harens ist besonders attraktiv. Direkt an der A31, der sogenannten „Emsland-Autobahn“, gelegen, sind sowohl das Ruhrgebiet als auch die Nordseeküste schnell erreichbar. Ergänzt wird diese durch die Bundesstraße B70, die zusätzliche Verbindungen in die umliegenden Regionen schafft. Die idyllische Umgebung kombiniert mit der hervorragenden Verkehrsanbindung macht die Stadt zu einem idealen Standort für unterschiedliche Lebens- und Arbeitsmodelle.

Objektnummer: 25388001 - 49733 Haren

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25388001 - 49733 Haren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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