

Weener

# Historische Fassade, moderne Visionen – Ihr neues Projekt in Weener

????????? ??????????: 25418002



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

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????????: 15 • ??????? ??: 2.269 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418002	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	15		
????????????? ???	7		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1902	????????????????????????	ca. 342 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	10 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?????????????? ????????????

????????????????? KEIN  
?????????????

---

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????





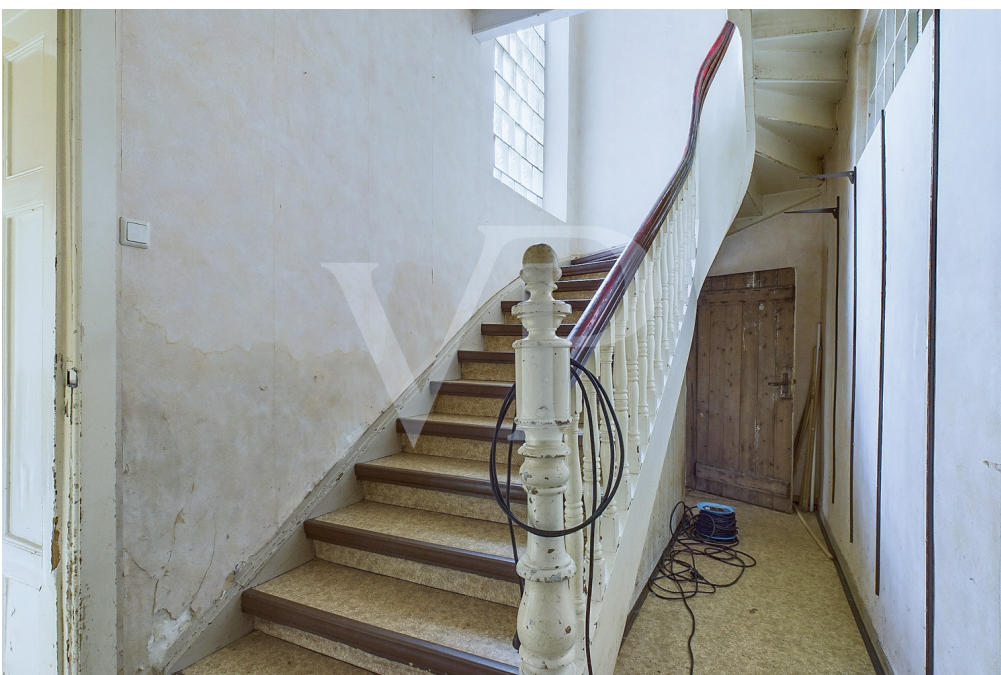
???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?? ?????????





??????? ????????: 25418002 - 26826 Weener

??? ?????? ???????????

Diese einzigartige Immobilie im charmanten Stadtkern von Weener überzeugt durch ihre direkte Nähe zum malerischen Hafen und bietet mit über 580 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche unzählige Möglichkeiten für Ihre individuellen Projekte. Besonders hervorzuheben ist der vordere Bereich des Hauses, der mit einer historischen Fassade unter der Erhaltungssatzung steht. Diese verleiht der Immobilie einen ganz besonderen Charakter und bietet ideale Voraussetzungen, um hier Ihr eigenes Gewerbe zu verwirklichen. Der hintere Teil der Immobilie sowie das Obergeschoss bieten ausreichend Wohnraum, der sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung geeignet ist. Zudem besteht die Möglichkeit, die gesamte Immobilie in ein Mehrparteienhaus mit über acht Wohneinheiten umzubauen. Ein weiteres Highlight ist der großzügige, bislang unausgebaute Dachboden, der zusätzliches Potenzial für die Schaffung von weiterem Wohnraum bietet. Im hinteren Bereich des Gebäudes erwarten Sie zudem große Abstellräume, die zusätzlichen Platz für Lager oder andere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das weitläufige Grundstück rundet das Angebot perfekt ab. Mit Zustimmung der Gemeinde bietet sich hier sogar die Gelegenheit für einen Anbau oder einen Neubau, wodurch die Immobilie noch flexibler gestaltet werden kann. Ob als Wohn- und Geschäftshaus, als Mehrparteienhaus oder mit einer völlig neuen Nutzungsidee – diese Immobilie vereint historische Eleganz mit modernem Entwicklungspotenzial und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Visionen zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns gerne, um diese besondere Immobilie in bester Lage persönlich kennenzulernen und ihr Potenzial zu entdecken.

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

??? ??? ??? ????????????

Weener, eine charmante Kleinstadt im Landkreis Leer, befindet sich im Nordwesten Deutschlands und ist Teil der Region Ostfriesland. Diese idyllische Stadt, die etwa 15 Kilometer nordwestlich von Leer liegt, zeichnet sich durch ihre malerische Lage an der Ems und ihre reiche Geschichte aus. Weener ist bekannt für seinen historischen Stadtkern mit gut erhaltenen alten Gebäuden, schmucken Gassen und einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Besonders hervorzuheben sind die reformierte Kirche aus dem 13. Jahrhundert und das Heimatmuseum, das einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Die Stadt hat eine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A31 ist Weener gut mit den größeren Städten wie Leer, Emden und Papenburg verbunden. Zudem gibt es einen Bahnhof, der an das regionale Bahnnetz angeschlossen ist, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Der Hafen von Weener, an dem sich die denkmalgeschützte Immobilie befindet, ist ein zentraler Punkt der Stadt und bietet eine malerische Kulisse. Hier können Sie die maritime Atmosphäre genießen, während Sie entlang des Wassers spazieren oder die ansässigen Restaurants und Cafés besuchen. Weener ist umgeben von einer Landschaft mit Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern, die zu Erkundungen und Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Bootfahren einladen. Die Nähe zur niederländischen Grenze macht Weener auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge ins benachbarte Ausland. Die Stadt bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in Weener angenehm und komfortabel machen. Hier vereinen sich die Ruhe und Beschaulichkeit des Landlebens mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten städtischen Lebens.

??????? ???????: 25418002 - 26826 Weener

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25418002 - 26826 Weener

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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