

Ein Haus für alle Fälle: Modernisiertes Einfamilienhaus in Sackgassenendlage von Haren-Emmeln!

49733 Haren / Emmeln, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1646



Wohnfläche ca.: **160 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



Ein Haus für alle Fälle: Modernisiertes Einfamilienhaus in Sackgassenendlage von Haren-Emmeln!

Objekt ID	1646
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49733 Haren / Emmeln Niedersachsen
Wohnfläche ca.	160 m ²
Nutzfläche ca.	45 m ²
Kellerfläche ca.	81 m ²
Grundstück ca.	669 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	7
Stellplätze	5 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	Spätsommer 2024
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Kaufpreis	269.000 EUR



Objektbeschreibung

Modernisiertes Einfamilienhaus in Sackgassenendlage von Haren-Emmeln:

- umfassend modernisiert vor allem seit 2018
- beheizter Wintergarten
- Garage und Vollkeller
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details an!
Wir freuen uns auf Sie - Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Für alle Fälle gerüstet:

Dieses Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten, Garage und Vollkeller wurde vor allem seit 2018 umfassend modernisiert. Neben Maler - und Bodenarbeiten wurden u.a. alle Innentüren ersetzt, das Tageslichtbad im Dachgeschoss komplett erneuert sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss aufgefrischt. Um Energie zu sparen, wurde die Zwischendecke zum Spitzboden neu gedämmt und die Fenster zum Teil inkl. Nebeneingangstür und Rollladenkästen inkl. Dämmung ausgetauscht.

Nutzungspotenzial: Ein Schlafzimmer nebst Tageslichtbad im Erdgeschoss ermöglichen ebenerdiges Wohnen. Im Dachgeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer und das erneuerte Tageslichtbad zur Verfügung. Zudem sind in einem Zimmer im Dachgeschoss Küchenanschlüsse vorhanden - eine zweite Wohneinheit wäre denkbar.

Auch im Außenbereich wurde "Hand angelegt": Die Pflasterung rund ums Haus wurde erneuert und das Grundstück mit einem anthrazitfarbenen Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Eine überdachte Terrasse mit Außenkamin rundet das Angebot ab.

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- helles Wohnzimmer mit offenem Zugang zum Wintergarten (Trennung durch vorhandene Rollläden zwischen Wohnzimmer und Wintergarten möglich)
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Zugang in den Garten über Schiebetüren
- Küche mit Sitzgelegenheit, Zugang in den Wintergarten und in einen separaten Vorratsraum (die Einbauküche inkl. E-Geräte und separatem Kühlschrank ist im Kaufpreis enthalten)
- an der Küche angrenzender Vorratsraum mit Hausnebeneingang
- (Eltern-)Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner (wird derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt)
- modernisiertes Gäste-WC
- Diele / Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe

Eine Steintreppe führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- zwei Schlafzimmer, jeweils mit Zugang auf den Balkon



- ein weiteres Schlafzimmer mit zusätzlichem Ankleideraum (wird derzeit als "Schlafecke" genutzt) und Zugang auf die Garage (Nutzung als Dachterrasse denkbar)
- modernisiertes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Flurbereich

Eine Bodeneinschubtreppe führt in den Spitzboden mit weiterer Abstellfläche.

Kellergeschoss mit Außenzugang:

- drei Vorratsräume
- Heizungsraum mit Öltank
- ein weiterer Kellerraum (unter dem Wintergarten)
- Flurbereiche

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.01.3034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	168,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Immobilie wurde 1970 auf einem 669 qm großen Grundstück in Haren - Emmeln in Sackgassenendlage eines ruhigen Wohngebiets erbaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, ärztliche Versorgung, Banken, Kindergarten und Grundschule sowie der Bahnhof befinden sich vor Ort. Das Stadtzentrum von Haren (Ems) ist in wenigen Autominuten zu erreichen.





Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



Wohnzimmer



Küche/Essen





Küche/Essen



(Eltern-)Schlafzimmer Erdgeschoss



(Eltern-)Schlafzimmer Erdgeschoss



Gäste-WC



Diele Erdgeschoss



Flur Dachgeschoss





Flur Dachgeschoss



Kind / Gäste / Büro 1



Kind / Gäste / Büro 2



Kind / Gäste / Büro 3



Kind / Gäste / Büro 3



Kind / Gäste / Büro 3





Tageslichtbad



Tageslichtbad



Vorderansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Garten





Garten



Garten



Garten

