

Weener

# Historie trifft Moderne – Exklusive Immobilie mit großem Grundstück in Weener

**CODICE OGGETTO: 25335029**

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.304 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

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

**CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335029
Superficie netta	ca. 246 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1889
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

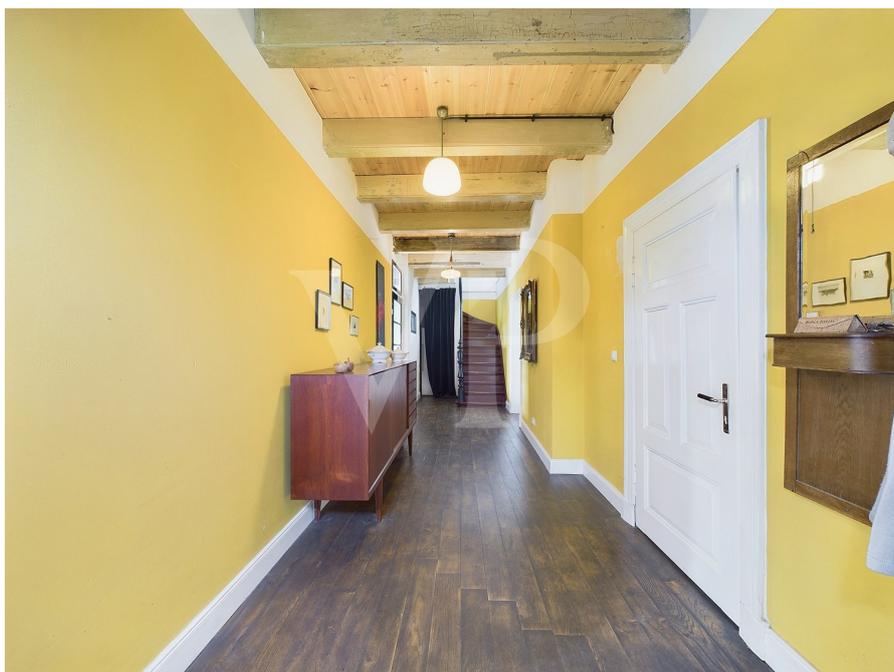
CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



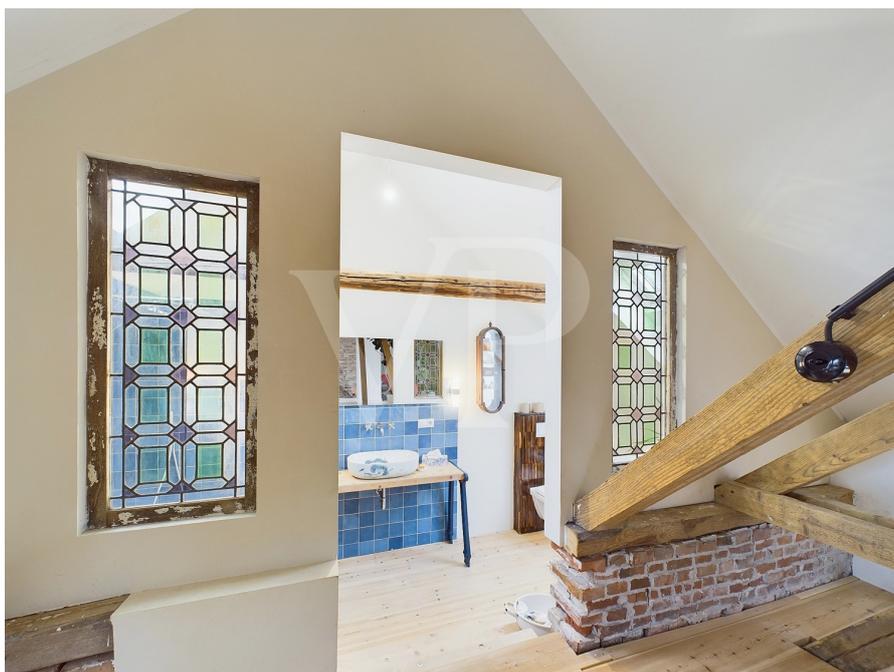
CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Jahr 1898 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Bauten. Ursprünglich als Bäckerei genutzt, erzählt das Gebäude eine faszinierende Geschichte und beeindruckt mit seinem besonderen Charakter. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 246 qm und einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2020/2021 wurde das Haus auf einen modernen Wohnstandard gebracht, ohne dabei seinen einzigartigen Altbau-Charme zu verlieren. Die umfangreiche Sanierung umfasste eine vollständige Erneuerung aller Stürze, Fenster und Türen sowie die Verwendung hochwertiger Materialien. Durch einen speziellen Dämmputz wurde die Energieeffizienz gesteigert, während Sandstein-Fensterbänke den historischen Charakter unterstreichen. Eine neue Verfüugung sowie moderne Schornsteinrohre sorgen für eine langlebige Bausubstanz. Zusätzlich ist das Haus mit einer leistungsstarken 9 kW Photovoltaikanlage ausgestattet, die nachhaltige Energiegewinnung ermöglicht, sowie mit einem modernen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Gewerbefläche einzurichten, ideal für eine kleine Manufaktur, ein Atelier oder ein Ladengeschäft – hier sind zahlreiche Nutzungskonzepte realisierbar. Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohnbereich, der viel Licht und Raum für individuelle Gestaltung bietet. Ein besonderes Highlight ist der erhaltene historische Bäckerofen, der zwar reparaturbedürftig ist, aber eine einzigartige Atmosphäre schafft und das Flair der ehemaligen Bäckerei bewahrt. Großzügiges Grundstück mit zusätzlichen Potenzialen Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.304 qm bietet das Grundstück vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung. Es eignet sich hervorragend für Selbstversorger, Kleintierhaltung oder naturnahes Wohnen. Eine große, jedoch sanierungsbedürftige Scheune bietet zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für kreative Umnutzung, sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für tierische Unterbringung. Ein weiteres Highlight ist das ca. 1.017 qm große, zusätzlich bebaubare Grundstück, das entweder für eine Erweiterung, eine Neubebauung oder als Investitionsmöglichkeit genutzt werden kann. Die Kombination aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und weitläufigem Grundstück macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot mit Seltenheitswert. Diese einzigartige Denkmal-Immobilie verbindet Vergangenheit und Zukunft auf beeindruckende Weise und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und kreatives Gestalten. Eine perfekte Wahl für alle, die das Besondere suchen!

CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener

## Dettagli dei servizi

Denkmalgeschützte Immobilie  
Komplette Sanierung 2020/2021  
Großzügiges Grundstück  
9 kW Photovoltaik-Anlage  
Netzwerkvorrichtung für Gewerbe  
Glasfaseranschluss  
Holzofen  
Dämmputz  
Alle Stürze, Fenster und Türen neu  
Sandstein-Fensterbänke  
Neue Verfugung  
Neue Schornsteinrohre  
Alter Bäckerofen vorhanden  
Große Scheune  
Inkl. zusätzlichem Baugrundstück (ca. 1.017 qm)

**CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener**

## Tutto sulla posizione

Der Beschotenweg ist ein Ortsteil der Stadt Weener im Landkreis Leer, Niedersachsen, und liegt etwa zwei Kilometer westlich des Stadtzentrums. Historisch gesehen war der Beschotenweg ursprünglich ein mittelalterlicher Weg durch das Hochmoor zwischen Weener und Bunde. Die verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils ist günstig: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle Weener der Autobahn A31, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen ermöglicht. Insgesamt bietet der Beschotenweg eine ländliche und dennoch gut angebundene Wohnlage im Rheiderland, geprägt von einer historischen Entwicklung und einer naturnahen Umgebung. Die Stadt Weener selbst ist geprägt durch vielzählige touristische Angebote, wie z. B. die dort befindlichen historischen Gebäude, die internationale Dollart Route, die Nähe zur Ems und den Sportboothafen. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich ebenfalls in der Stadt, wodurch ein familienfreundliches Umfeld geschaffen wird.

**CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 25335029 - 26826 Weener**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
**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)