

Exposé

Einfamilienhaus in Haren

**Exklusives Architektenhaus in Bestlage: Hochwertiges
Wohnerlebnis mit maximaler Flexibilität**



Objekt-Nr. OM-451806

Einfamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar

49733 Haren
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	646,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	217,29 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 ist ein wahres Raumwunder. Auf ca. 217 m² Wohnfläche und einem 646 m² großen Grundstück vereint es klare, moderne Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich jeder Lebenssituation perfekt anpasst. Die Immobilie besticht durch ihren neuwertigen Zustand und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit zum ebenerdigen Wohnen: Das Erdgeschoss bietet neben dem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche auch ein zusätzliches Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer) sowie ein Duschbad mit integrierter Sauna. Im Obergeschoss erweitert sich das Platzangebot um vier weitere Zimmer, eine offene Galerie und zwei zusätzliche Bäder – darunter ein privater Rückzugsort mit Ankleide und Bad en Suite.

Zum Objekt gehört ein großzügiges Nebengebäude, das weit mehr als nur Stellplatz bietet: Neben der Garage ca. 25 m² verfügt es über einen integrierten Geräteraum ca. 12 m² sowie einen praktischen, überdachten Fahrradschuppen. Eine überdachte und einseitig verglaste Süd-Ost-Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch nach außen. Die Nutzflächen werden durch einen vollgedämmten Dachboden vervollständigt, der auf ca. 63 m² Grundfläche wertvolle zusätzliche Kapazitäten bietet.

Energetisch ist das Haus mit der Effizienzklasse A (40,7 kWh/(m²·a)), einer modernen Gasheizung inklusive Solarthermie und Fußbodenheizung auf dem neuesten Stand. Details wie Echtholzdielen, appgesteuerte Raffstoreanlagen und Aluminium-Rollläden sowie der elegante Tunnel-Kaminofen unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Hauses.

Ausstattung

- Baujahr 2017, neuwertiger Zustand
- Wohnfläche: ca. 217 m² (inkl. anteiliger Anrechnung der Terrasse)
- Terrasse: 20 m² in Süd-Ost-Ausrichtung, vollständig überdacht und einseitig verglast
- Grundstück: ca. 646 m²
- 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Duschbad im Erdgeschoss mit integrierter Sauna
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite
- Echtholzdielen im EG und im Flur des OG, Korkböden in den Schlafräumen, Fliesen in den Bädern
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Großflächige Fenster mit Raffstoreanlagen & Aluminium-Rollläden (appgesteuert)
- Parallel-Kipp-Beschläge für kontrollierte Lüftung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasheizung kombiniert mit Solarthermie (300-Liter-Speicher)
- Energieeffizienzklasse A (40,7 kWh/(m²·a))
- Tunnel-Kaminofen zwischen Wohn- und Essbereich
- Galerie im Dachgeschoss mit offenem Luftraum
- Fingerprint-Zugangssystem

- Überdachte Terrasse
- Garten mit integrierter Bewässerungsanlage
- Garage ca. 25 m² mit Geräteraum ca. 12 m², Fahrradschuppen und Holzlager + 2 Außenstellplätze
- Zusätzliche Nutzfläche ca. 63 m² vollgedämmter Dachboden
- Verfügbarkeit: Ab sofort / nach Vereinbarung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zentrumsnah & Komfortabel: In nur ca. 9 Gehminuten (750 m) erreichen Sie das Zentrum von Haren mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und gemütlichen Cafés. Das Auto kann im Alltag öfter mal stehen bleiben.

Perfekte Infrastruktur: Der Alltag gestaltet sich hier denkbar unkompliziert – wichtige Einrichtungen wie Kindergarten und Grundschule sind nur etwa 7 Minuten zu Fuß (550 m) entfernt. Auch für ältere Kinder ist die Lage ideal. Sämtliche weiterführenden Schulen sind in nur ca. 5 Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Natur & Sport vor der Haustür: Die Ems erreicht man in nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad. Die Deiche und Uferwege bieten eine perfekte Kulisse für ausgiebige Spaziergänge, tägliche Joggingrunden oder Fahrradausflüge im Grünen.

Maritimer Flair & Freizeit: Haren ist als charmante Schifferstadt bekannt. Das beliebte Naherholungsgebiet Schloss Dankern mit seinem großen Badesee und Freizeitpark ist zudem in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Erstklassige Anbindung: Über die B70 und die A31 sind Sie optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, was die Lage auch für Berufspendler ideal macht.

Starker Standort: Haren und das Emsland zählen zu den wirtschaftlich stabilsten Regionen Deutschlands. Eine niedrige Arbeitslosenquote und eine florierende mittelständische Wirtschaft sorgen für eine hohe Wertstabilität der Immobilie.

Sicheres & Beständiges Umfeld: Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene, homogene Nachbarschaft und ein sehr stabiles soziales Umfeld aus. Hier wohnt man sicher und in einer intakten Gemeinschaft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Sauna



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



EG



OG

