

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haren

**Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Haren-Erika – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-455181

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **339.000 €**

49733 Haren  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	656,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Energieeffizientes Wohnen in heller und freundlicher Atmosphäre:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 verbindet moderne Haustechnik, niedrige Betriebskosten und eine ruhige Wohnlage mit hohem Wohnkomfort.

Die Immobilie bietet ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Das moderne Energiekonzept mit Erdwärme und Solarthermie zur Heizungsunterstützung sorgt in Verbindung mit der Energieeffizienzklasse A+ für dauerhaft niedrige Betriebskosten. Die Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreicht den Wohnkomfort zusätzlich.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse und freiem Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ergänzend steht im Erdgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ein Hauswirtschaftsraum, eine gedämmte Garage sowie der gedämmte Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche bieten praktischen Komfort im Alltag.

Der pflegeleicht angelegte Außenbereich und die ruhige Ortsrandlage mit Blick auf angrenzende Freiflächen schaffen ein angenehmes und naturnahes Wohnumfeld.

## Ausstattung

- \* Baujahr 2008
- \* ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Energieeffizienzklasse A+
- \* Erdwärme-Heizung
- \* Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Offen gestalteter Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Einbauküche
- \* Großzügige Südterrasse (ca. 9 x 4 m)
- \* Gedämmte Garage
- \* Breite Auffahrt mit 4 Stellplätzen
- \* Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- \* Praktischer Hauswirtschaftsraum (HWR)
- \* Gedämmter Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- \* Glasfaseranschluss vorhanden
- \* Ruhige Ortsrandlage mit freiem Blick auf Freiflächen
- \* Ca. 4 km zur A31

- \* Ca. 5 km zur niederländischen Grenze
- \* Ca. 7,5 km bis zum Ferienzentrum Dankern
- \* Nichtraucherhaushalt
- \* Provisionsfrei

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Flur 10,10 m<sup>2</sup>

Küche 11,30 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen 35,54 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum 8,98 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Flur 2,52 m<sup>2</sup>

Kind I 12,19 m<sup>2</sup>

Kind II 13,05 m<sup>2</sup>

Eltern 12,48 m<sup>2</sup>

Bad 9,68 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 118,23 m<sup>2</sup>

Garage 32,03 m<sup>2</sup>

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt am Ortsrand des Ortsteils Erika in Haren (Ems) in einem gepflegten, modernen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Sport- und Freizeitangebote sowie medizinische Versorgung befinden sich direkt vor Ort; weitergehende Angebote finden Sie in der nahegelegenen Stadt Haren.

Die A31 sowie die niederländische Grenze sind jeweils nur ca. 5 km entfernt. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie die Freizeitregion rund um Schloss Dankern sorgen für hohe Wohn- und Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	10,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Dachboden



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



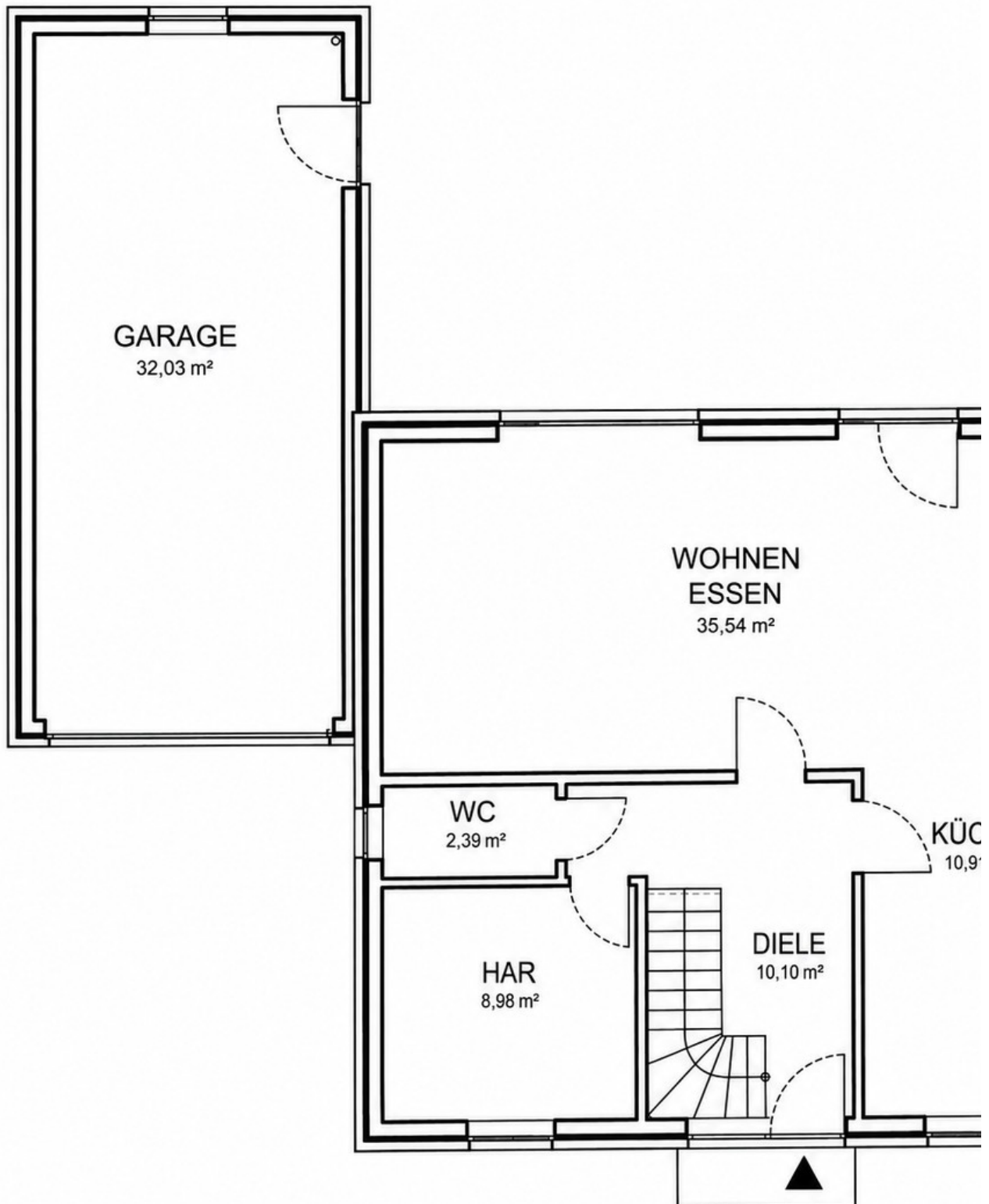
Garten

# Exposé - Galerie



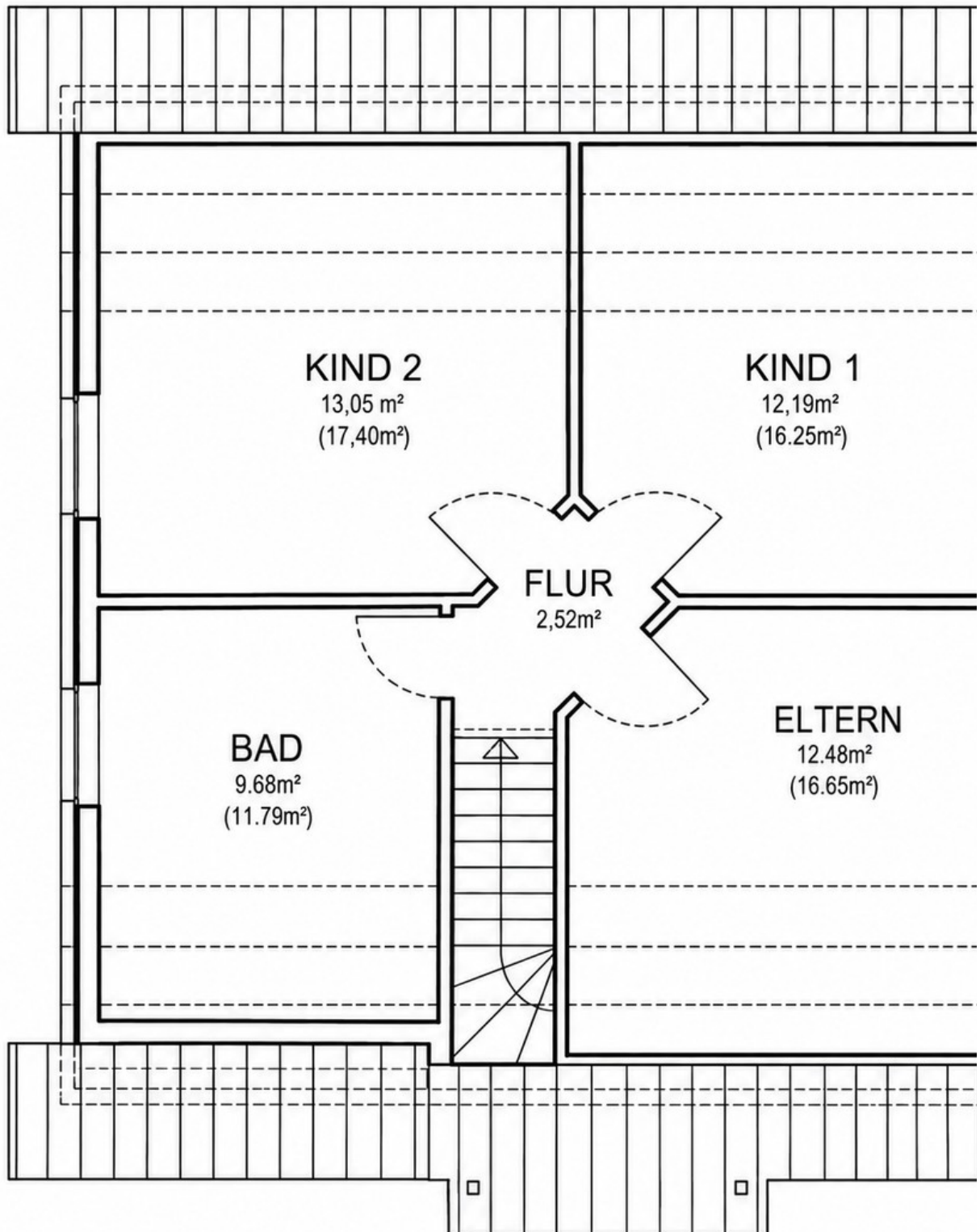
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG