



Kleines, solides Einfamilienhaus in Weener/Möhlenwarf

Objekt-Nr 2025-162
Parkstraße 5 | 26826 Weener
/ Möhlenwarf

Kaufpreis: 129.000,00 €

RABSAHL IMMOBILIEN KONTOR
Am Walde 13
Tel. +491733849638
Email moin@rabsahl-immobilien.de
www.rabsahl-immobilien.de

Daten im Überblick

ImmoNr	2025-162
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 598 m ²
Befeuerung	Gas
Baujahr	1950
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	129.000,00 €
Außen-Provision	4,17% inkl. 19% MwSt.

Lage

Familienfreundliches Wohnen in Möhlenwarf – mit idealer Infrastruktur
Willkommen in Möhlenwarf, einem Ortsteil der Stadt Weener, der durch seine ruhige Lage und zugleich hervorragende Anbindung überzeugt. Die Immobilie befindet sich nicht nur in einem angenehmes Wohnumfeld, sondern weist auch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens auf. Für Familien besonders attraktiv: Die Grundschule Möhlenwarf und der örtliche Kindergarten befinden sich direkt an der Parkstraße – beide sind fußläufig in nur wenigen Schritten erreichbar. Weiterführende Schulen liegen im nahen Weener (ca. 3–4 km entfernt), Gymnasien sind in Leer in rund 20 km erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Weener ist in etwa 3 km erreichbar. Regelmäßige Busverbindung, etwa nach Leer und Weener, ermöglichen eine einfach Anbindung an weiterführende Schulen.

Auch Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zur Hand – der NP-Markt im Ort befindet sich in fußläufiger Nähe (rund 400 m), während weitere Geschäfte, Ärzte und Apotheken in Weener (ca. 3 km) und in Bunde (ca. 3 km) zur Verfügung stehen.

Für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt: In Weener finden Sie verschiedene Arztpraxen sowie das Krankenhaus Rheiderland in nur etwa 3–4 km Entfernung.

Pendler und Vielreisende profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B436 verläuft direkt durch Möhlenwarf, die nächste Autobahnauffahrt auf die A31 erreichen Sie in ca. 1 km.

Hier wohnen Sie ruhig, familienfreundlich und dennoch hervorragend angebunden – ein idealer Standort für Paare und Familien, die Wert auf kurze Wege

und eine gute Infrastruktur legen.

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 88 m² ein gemütliches Zuhause. Auf einem Grundstück von 598 m² gelegen, bietet es viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch den Flur in das Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer. Vom Esszimmer erreichen Sie die Küche. Ebenfalls gelangen Sie vom Flur in den kleinen Keller. Hier finden Sie alle Hausanschlüsse vor. Ein separates Badezimmer rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei kleine Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum.

Mit einem Kaufpreis von 129.000 € bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein gemütliches Zuhause mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

Wir haben Ihr neues Zuhause. Sichern Sie sich einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Flächen EG:

- ▶ Küche: 6,80 m²
- ▶ Esszimmer: 14,00
- ▶ Wohnzimmer: 17,00 m²
- ▶ Schlafzimmer: 11,00 m²

- ▶ Bad: 3,30 m²
- ▶ Flur 1: 6,60 m²

Gesamt EG: 58,70 m²

Flächen OG:

- ▶ Flur: 6,80 m²
- ▶ Schlafzimmer 1: 6,70 m²
- ▶ Schlafzimmer 2: 7,00 m²
- ▶ Zimmer: 8,50 m²

Gesamt OG: 29,00m²

- ▶ Keller: 6,00 m² (1,84 mtr. Deckenhöhe. Zählerschrank, Gas u. Wasser)
- ▶ Werkstatt: 12,00 m²
- ▶ Betongarage: 16,00 m²

Sonstige Angaben

- ▶ Massiver Schuppen
- ▶ Beton Fertiggarage
- ▶ Teilkeller
- ▶ sämtliche Angaben erhalten wir aus den uns vorliegenden Unterlagen bzw. den Informationen des Verkäufers. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen.
- ▶ Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Garage : Auffahrt



Garten



Freistehender massiver Abstellraum 1



Freistehender massiver Abstellraum 2



Freistehender massiver Abstellraum 3



Rückseite Garage



Küche



WC



Dusche



Schlafzimmer unten



Haustür und Flur



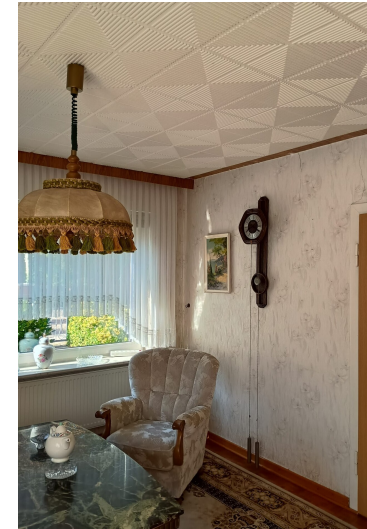
Treppe



Schlafzimmer



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



IMG_5695

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

RABSAHL IMMOBILIEN KONTOR

Am Walde 13
21379 Rullstorf OT Boltersen

Telefon: +491733849638
Email: moin@rabsahl-immobilien.de
www.rabsahl-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Hans-Jürgen Welp

Hauptstraße 72-74
26826 Weener-Stapelmoor

Telefon: 04951 - 6494869
Mobil: 0152 - 53 94 86 57
Email: hj.welp@amarc21.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.