

Einfamilienhaus in Westoverledingen

*****großzügiges und sehr gepflegtes
Einfamilienhaus in zentraler Lage von
Flachsmeer*****



Objekt-Nr. AFP-00419

Einfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:

Dieter Viol

Telefon: 04955 9269800

Mobil: 0176 39030839

26810 Westoverledingen
Niedersachsen

Baujahr	1972
Grundstücksfläche	1.635,00 m ²
Zimmer	6,00
Wohnfläche	150,00 m ²
Energieträger	Strom
Übernahme	nach Absprache

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte, gemütliche Einfamilienhaus liegt ruhig aber sehr zentral im Ortskern von Flachsmeer in der

Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten, sowie von Grundschule und -krippe.

Das 76qm große, massive Nebengebäude bietet mit 2 Garagen, 3 Werkstatt-/Lagerräumen und einem mit

Holzvertäfelung ausgebauten Zimmer im Obergeschoss viel Platz für Hobby und Handwerk.

Der mit Liebe zum Detail angelegte Garten mit Beeten, Rosensträuchern und einem Teich lädt zum Verweilen ein.

Im Garten befinden sich außerdem ein isoliertes, beheizbares Holzhäuschen und ein Geräteschuppen.

Ebenerdiges Wohnen ist kein Problem, da im Untergeschoss ein zweites Bad vorhanden ist. Gegebenenfalls

wäre das Obergeschoss auch in eine separate Wohnung mit eigenem Eingang abtrennbar.

Durch die Größe des Grundstücks besteht ggf. noch eine Reserve für weitere Anbauten.

Das Haus wurde 1972 in Massivbauweise inkl. für die Zeit fortschrittlicher Hohlschicht-Isolierung errichtet und

1982 mit einem Anbau um ein Kaminzimmer erweitert.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Ausbaureserve

Das Haus bietet auf ca. 143qm Wohngrundfläche hohen Wohnkomfort und eine umfangreiche Ausstattung

u.a.: - Küche mit maßgeschneiderter Einbauküche und angeschlossenen Esszimmer- zwei vollwertige Bäder + Gästetoilette-Kaminzimmer mit angeschlossener überdachter Terrasse und Markise zur Erweiterung der Sitzfläche, zusätzliches großes Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen. Sauna im Dachgeschoss- zwei Kinderzimmer mit Durchgangstür- ein großes Elternschlafzimmer mit Balkon inkl. Edelstahlgeländer und Markise ein vom Elternschlafzimmer erreichbares Ankleidezimmer mit Einbauschränken, einen trockenen Kellerraum mit viel Stauraum und eingebautem Weinflaschenregal-Steinboden bei der Treppe und im unteren Flur-Einbauschränke im unteren Flur und im unteren Badezimmer- zusätzliche, große Lagerfläche (ca. 25qm) auf dem Dachboden- geheizt wird mit einer Elektro-Nachtspeicherheizung. Sichtschutz des Hauses u.a. durch hohe, blühende Rhododendron Hecken

Das Haus ist gepflegt, weist keinen Sanierungsstau auf und wurde im Laufe der letzten Jahre teilweise

Der Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.

erneuert u.a. erneuerte Kunststofffenster mit 2 bzw. 3fach-Verglasung und Rollläden inkl. Funksteuerung in fast allen

Wohnräumen, Modernisierung der Gästetoilette, Erneuerung der Seitentür plus Alu-Vordach mit Sicherheitsglas, Versiegelung des Daches, fachmännische Erneuerung der Auffahrt mit hochwertigen Klinkern inkl. Graniteinfassung und Schaffung

eines zusätzlichen PKW-Park- und Wendeparkplatzes Glasfaser ist an der Straße verfügbar

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0176 – 390 308 39

Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum:

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Dieter Viol

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer: 60/145/00468

USt-ID: DE325427047

Mail: buero@afp.immo

Web: www.afpimmobilien.de

Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.

Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.

Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: A.F.P. - Geerds Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien sowie die V.G.L. Immobilien An- u. Verkauf GbR.

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns.

Sonstiges: Wichtiger Hinweis:

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung.

Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ländlichen und idyllischen Gemeinde Westoverledingen, etwa 5,3 km südlich des Stadtzentrums. Die Gemeinde ist von Flüssen umgeben und bietet eine entspannte Wohnumgebung. Mit drei Supermärkten, drei Bäckereien, einem Drogeriemarkt und mehreren Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ist Ihr Alltag gut versorgt. Für Familien mit Kindern gibt es eine Grundschule, eine weiterführende Schule, eine Hochschule und drei Kindergärten in der Nähe. Die medizinische Versorgung ist durch eine Allgemeinmedizin, einen Zahnarzt und drei Apotheken gesichert.

Die Gemeinde Westoverledingen ist bekannt für ihr kulturelles Erbe, darunter gotische und romanische Kirchen sowie historische Mühlen und Gulfhöfe. Wenn Sie sich gerne in der Natur aufhalten, gibt es zwei Parks in der Nähe, die zum Entspannen und Spazieren gehen einladen. Für Genießer stehen ein Schnellrestaurant, eine Kneipe und eine Bar zur Verfügung.

Bedenken Sie jedoch, dass die nächste Autobahnauffahrt 15,2 km entfernt liegt und die Gemeinde stark von Auspendlern geprägt ist. Die Gemeinde ist wirtschaftlich vor allem von mittelständischen Betrieben und der Landwirtschaft geprägt. Der Tourismus spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Courtage

3,57 %

Hinweis: Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Keller

Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleide OG

Exposé - Galerie



Dachboden mit Sauna



Garten

Exposé - Galerie



Werkstadt



Gartenküche

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Terrasse

Exposé - Galerie



Garage



Raum über Garage