

## Doppelhaushälfte in Westoverledingen

**\*\*\*Umfangreich sanierte DHH zu sofort zu mieten\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00446

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dieter Viol  
Telefon: 04955 9269800  
Mobil: 0176 39030839

26810 Westoverledingen  
Niedersachsen

Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	19.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	86,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Immobilienexposé: Komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen präsentieren zu dürfen. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier treffen stilvolles Design und hochwertige Ausstattung aufeinander, um Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis zu bieten.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine helle und großzügige Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet, die alle notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum bietet. Die Küche ist perfekt integriert und lässt viel Platz für eine gemütliche Essecke.

Auf der oberen Etage befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit einem integrierten Ankleideraum, der Ihnen reichlich Platz für Ihre Garderobe bietet. Der Raum besticht durch seine ruhige Atmosphäre und bietet die ideale Rückzugsmöglichkeit.

Die komplette Sanierung umfasst nicht nur die Erneuerung der Böden und Wände, sondern auch die Installation einer brandneuen Heizungsanlage, die für eine energieeffiziente und angenehme Wärme sorgt.

Zusätzlich ist die Wohnung mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, der Ihnen blitzschnelles Internet für Homeoffice oder Streaming-Dienste ermöglicht.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Glasfaserkabel

Sonstiges

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und kann nach Absprache besichtigt werden. Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt.

Highlights auf einen Blick:

Komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf 2 Etagen

87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Küchenzeile

Schlafzimmer mit Ankleideraum

Neue, energieeffiziente Heizung

Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet

Ruhige Lage mit guter Anbindung

Mietpreis und Nebenkosten - Es wird eine Inklusivmiete angeboten (Kaltmiete inkl. Gas, Strom und Betriebskosten)

Kaltmiete: 690,00 €

Nebenkosten: 80,00 €

Gas: 100,00 €

Strom: 80,00 €

Kaution: 3 Monatsmieten

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

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

Ein Energiepass ist nicht erforderlich Grund: Objekt ohne vorliegenden Energieausweis gem. § 87 (1) GEG

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Rechtliche Angaben

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Inhaber: Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0176 - 390 308 39

Berufsaufsichtsbehörde: Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Genehmigung des Maklergewerbes: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch den Landkreis Leer, Bergmannstr. 38, 26789 Leer.

Steuernummer: 60/145/00468

Ust-Id.: DE 324 427 047

Mail: buero@afp.immo

Web: [www.afpimmobilien.de](http://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. - Rindsland Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien, A.F.P. - Janicka Immobilien, A.F.P. - Groenewold Immobilien, ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGmbH

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

Die Gemeinde Westoverledingen ist eine ländlich gelegene und idyllische Gegend mit rund 21.000 Einwohnern, die im Landkreis Leer in Ostfriesland, Niedersachsen, liegt. Die Immobilie ist etwa 4,1 km südlich vom Stadtzentrum entfernt, in der Nähe der Grenze zum Landkreis Emsland. Die Gemeinde ist von Flüssen umgeben, darunter die Ems im Westen und die Leda im Norden, was zu einer malerischen Umgebung beiträgt.

Die Region ist bekannt für ihr kulturelles Erbe, darunter eine gotische Kirche und fünf romanische Kirchen, zwei historische Mühlen und eine Vielzahl von Gulfhöfen. Wirtschaftlich ist Westoverledingen von mittelständischen Unternehmen geprägt, mit der Landwirtschaft und der Milchwirtschaft als wichtigen Sektoren. Der Tourismus ist von geringerer Bedeutung, aber es gibt immer noch einige Übernachtungsmöglichkeiten in der Gegend. Die meisten Arbeitsplätze der Einwohner liegen außerhalb der Gemeinde, in den Nachbarstädten Leer und Papenburg.

Die Immobilie ist in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle Papenburger Straße/Heerweg und die Autobahnauffahrt Papenburg ist mit dem Auto in weniger als 15 Minuten erreichbar. Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig und umfassen mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte und Baumärkte.

In Westoverledingen gibt es eine Grundschule, eine Schule und einen Kindergarten in der Nähe. Für medizinische Versorgung stehen eine Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt und eine Apotheke zur Verfügung.

Für kulinarische Genüsse gibt es eine Vielzahl von Optionen in der Nähe, darunter Schnellrestaurants, Kneipen und Bars. Die Freizeitmöglichkeiten in Westoverledingen sind vielfältig und umfassen einen Aktivpark, ein Museum, einen Freizeitpark, Sporthallen und Sportvereine. Für Naturliebhaber gibt es mehrere Parks und Gärten in der Nähe, wie den Erlebnisgarten, Naschkes Garten und den Garten Naturlehrpfad.

Zusammenfassend bietet Westoverledingen eine idyllische und ländliche Umgebung mit einer reichen Geschichte, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl von Freizeit- und Kulturangeboten. Die Gemeinde ist auch bekannt für ihre Landwirtschaft und Milchwirtschaft, und die meisten Arbeitsplätze der Einwohner liegen in den Nachbarstädten Leer und Papenburg. Die Immobilie ist in einer malerischen Umgebung gelegen, in der Nähe von Flüssen und Grünflächen, was es zu einem idealen Ort für junge Menschen macht, die ein aktives Leben in einer kleinen Stadt führen möchten.

# Exposé - Galerie

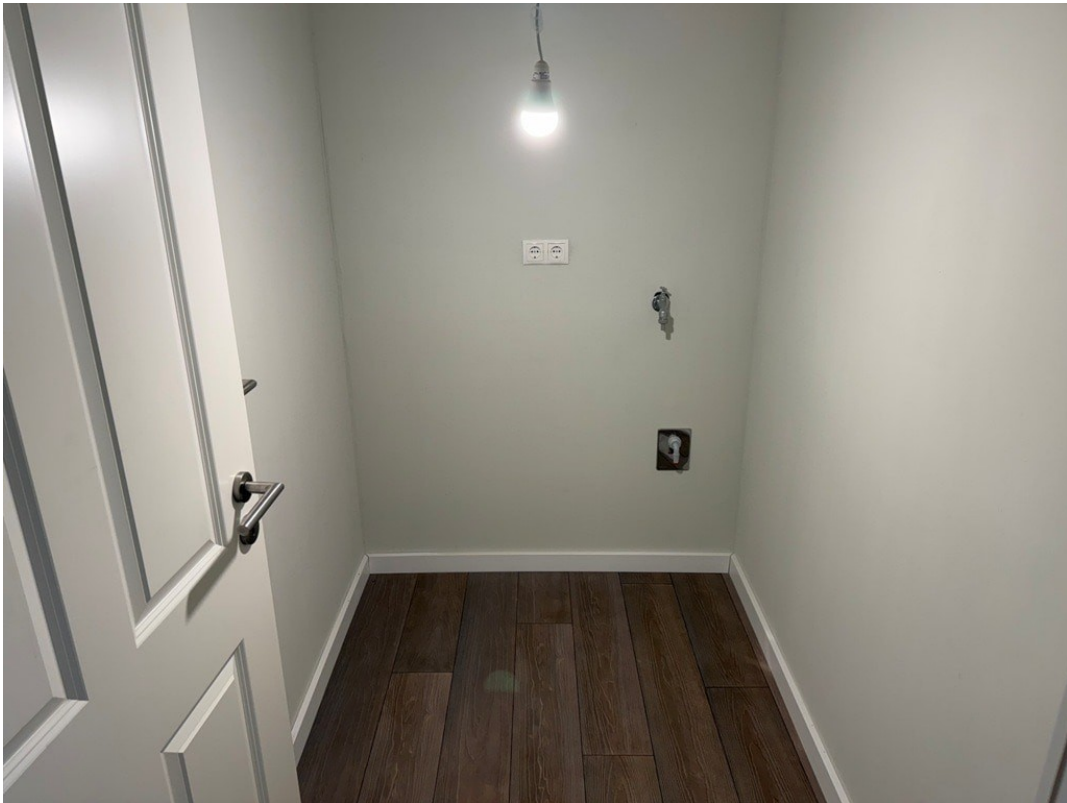


IMG\_9140



IMG\_9141

# Exposé - Galerie



IMG\_9142



IMG\_9143

# Exposé - Galerie



IMG\_9144



IMG\_9145

# Exposé - Galerie



IMG\_9146



IMG\_9147



# Exposé - Galerie



IMG\_9148



IMG\_9149

# Exposé - Galerie



IMG\_9150



IMG\_9151

# Exposé - Galerie



IMG\_9152



IMG\_9153