

## Einfamilienhaus in Westoverledingen

**\*\*\*Sehr gepflegt - regelmäßig modernisiert\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00448

### Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

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

26810 Westoverledingen  
Niedersachsen

Baujahr	1984
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,00
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	6



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"Einfamilienhaus mit Charme, Idylle und Perfektion"

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung auf zwei Etagen. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Der hervorragende Pflegezustand sowie stetige Renovierungsmaßnahmen garantieren modernes Wohnen ohne Kompromisse.

Der Außenbereich – Ihre private Oase

Das Grundstück begeistert mit einem uneinsehbaren, nach hinten liegenden Garten, der liebevoll gepflegt wurde und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden Sie:

Eine Blockhütte, ideal für gemütliche Abende oder als zusätzlicher Stauraum.

Zwei großzügige, überdachte Terrassen mit Süd- und Südwest-Ausrichtung, die zu entspannenden Stunden und geselligen Runden im Freien einladen.

Zusätzliche Extras

Eine praktische Garage für Ihr Fahrzeug.

Eine separate Werkstatt, perfekt für Hobbyhandwerker oder als zusätzlichen Lagerraum.

Lage und Umgebung

Das Haus liegt in einer Wohnlage, die viel Privatsphäre bietet. Dank der optimalen Ausrichtung des Gartens genießen Sie den ganzen Tag über Sonne und einen traumhaften Blick ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus vereint perfekten Wohnkomfort, eine erstklassige Ausstattung und eine idyllische Gartenanlage zu einem einzigartigen Zuhause. Ob für die Familie oder als Ort der Ruhe – hier finden Sie eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Dieses Haus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

## Ausstattung

Objektdetails

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1984

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 5 Zimmer auf 2 Etagen

Zustand: Top-Zustand durch regelmäßige Renovierungen und Instandsetzungen

Heizung: Gasheizung aus 2020

## 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](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: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien, Janicka Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An- u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe

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

Völlenerkönigsfehn ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Westoverledingen in Ostfriesland, der sich etwa 600 Meter nördlich des Stadtzentrums befindet. Der Ort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, mit einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung von 100 Metern und einer Autobahnauffahrt, die 12,1 Kilometer entfernt liegt und mit dem Auto erreichbar ist.

Kurz vor Völlenerkönigsfehn befindet sich der Ort Flachsmeer. Dort gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt zwei Supermärkte, eine Bäckerei und einen Drogeriemarkt, die alle fußläufig erreichbar sind. Ein Einkaufszentrum befindet sich in der näheren Umgebung. Für Familien mit Kindern gibt es eine Grundschule, die nur wenige Gehminuten entfernt ist, sowie eine weiterführende Schule, die mit dem Fahrrad erreichbar ist. Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Die Gesundheitsversorgung ist in Flachsmeer gut gewährleistet. Es gibt eine Allgemeinmedizin, die fußläufig erreichbar ist, sowie einen Zahnarzt und eine Apotheke in der näheren Umgebung. Für kulinarische Genüsse sorgen ein Schnellrestaurant, das fußläufig erreichbar ist, und ein Club in der näheren Umgebung.

Für Familien mit Kindern gibt es in Flachsmeer eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Es gibt zwei Sportzentren und einen Aktivpark in der näheren Umgebung. Für Naturliebhaber gibt es einen Park in der Nähe, der zum Spaziergehen und Entspannen einlädt. Darüber hinaus gibt es eine Kulturveranstaltung in der Nähe, die für Unterhaltung sorgt.

Insgesamt ist Völlenerkönigsfehn und Umgebung ein attraktiver Standort für Familien, die eine gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten suchen. Die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Verkehrsanbindung sind weitere Vorteile, die für diesen Standort sprechen.

## 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	132,03 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



HWR



Bad EG



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC - EG



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen EG



# Exposé - Galerie



Schlafen EG



Schlafen EG



# Exposé - Galerie



Schlafen EG



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich in der Wohnküche



# Exposé - Galerie



HWR



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC - EG



Dachgeschoss - Aufgang



# Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Elternzimmer OG



# Exposé - Galerie



Elternzimmer



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten



Blockhütte, Garage & Werkstatt



# Exposé - Galerie



Garage



Werkstatt



# Exposé - Galerie



Garten & Blockhütte



Blockhütte



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Blockhütte



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Gäste-WC - EG