

Westoverledingen

# Familienleben auf zwei Ebenen - mit Garten, Sonnenterrassen & Garage

Objektnummer: 26335041

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 234.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 960 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335041	Kaufpreis	234.999 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	426.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 vereint großzügigen Wohnkomfort mit einer attraktiven Grundstücksgröße. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 960 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ausreichend Platz und Flexibilität legen.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei Wannenbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen dafür, dass auch in belebten Zeiten der Alltag bequem gestaltet werden kann. Zusätzlich steht ein Abstellraum zur Verfügung, der bei der Organisation des Haushaltes unterstützt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Teilkeller, in dem verschiedene Gegenstände übersichtlich untergebracht werden können.

Die Wohnfläche erstreckt sich auf zwei Ebenen: Das Erdgeschoss umfasst etwa 100 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup>. Damit bieten beide Etagen ausreichend Raum für individuelle Wohnideen. Die beiden vorhandenen Küchen ermöglichen vielseitige Nutzung, sei es für größere oder kleinere Haushalte, Mehrgenerationenkonstellationen oder Gäste.

Im Haus wurde regelmäßig auf den Erhalt und die Modernisierung Wert gelegt – so wurde das Wohnzimmer im Jahr 2025 renoviert, ebenso wurden im gleichen Jahr Teile des Gartens neu gestaltet. Das Wohnambiente wird durch Kunststofffenster und Holzfenster, jeweils mit Isolierverglasung, zusätzlich aufgewertet. Außenjalousien unterstützen die Lichtregulierung und den Schutz vor Witterungseinflüssen.

Das Haus überzeugt auch mit flexiblen Optionen für Fahrzeugbesitzer: Eine Garage mit Grube sowie ein zusätzlicher Carport bieten komfortable Stellplätze. Praktisch ist die direkte Verbindung zwischen Hauswirtschaftsraum und Garage, die besonders beim Be- und Entladen nützlich ist.

Der teilweise neu und pflegeleicht angelegte Garten präsentiert sich als einladender Außenbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Zwei Terrassen ermöglichen Aufenthalte im Freien nach persönlichem Geschmack und zu unterschiedlichen Tageszeiten. Ergänzt wird das Freiluftangebot durch eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Raum zur individuellen Nutzung bereitstellt.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der zeitgemäßen Ausstattung sowie der erst kürzlich erfolgten Modernisierung im Wohnbereich und Garten bietet dieses Einfamilienhaus optimale Voraussetzungen für vielfältige Wohnbedürfnisse. Vereinbaren

**Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

## **Ausstattung und Details**

**Ebenerdig bewohnbar**  
**Teilbar in zwei Wohneinheiten**  
**Kunststofffenster-Isoglas**  
**Holzfenster-Isoglas**  
**Außenjalousien**  
**Garage mit Grube**  
**Carport**  
**Pflegeleichter neu angelegter Garten**  
**Zwei Terrassen**  
**Zwei Küchen**  
**Vier Schlafzimmer**  
**Zwei Vollbäder**  
**Gäste-WC**  
**Abstellraum**  
**Hauswirtschaftsraum - Verbindung zur Garage**  
**Teilkeller**  
**Dachterrasse**  
**Glasfaser**

**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

## **Alles zum Standort**

**Diese ansprechende Immobilie genießt eine zentrale Lage in Westoverledingen, nur wenige Minuten von den Toren der Stadt Papenburg entfernt. Sie bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte, sowohl für Pendler als auch für diejenigen, die die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens schätzen.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, was den Alltag äußerst bequem gestaltet. Die Region Westoverledingen ist zudem von einer reizvollen Natur geprägt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wasserstraßen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.**

**Durch die verkehrsgünstige Lage verspricht diese Immobilie eine erstklassige Option für Familien, Berufspendler und alle, die eine zeitgemäße Wohnatmosphäre mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten schätzen.**

**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26335041 - 26810 Westoverledingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**