

Westoverledingen**Familienleben auf zwei Ebenen - mit Garten,
Sonnenterrassen & Garage****CODE DU BIEN: 26335041****Neuvorstellung**www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 234.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 960 m²**

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26335041	Prix d'achat	234.999 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 40 m ²
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	426.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 vereint großzügigen Wohnkomfort mit einer attraktiven Grundstücksgröße. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² auf einem Grundstück von rund 960 m² 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 m², das Obergeschoss ca. 60 m². 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.

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26335041 - 26810 Westoverledingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com