

Westoverledingen

# Großzügig wohnen - erfolgreich arbeiten - im Grünen erholen

CODE DU BIEN: 26335048

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.855 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26335048 - 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: 26335048 - 26810 Westoverledingen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26335048</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1950</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>4 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>390.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 212 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation d'énergie	<b>256.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>23.10.2031</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen**

## Une première impression

Diese großzügige Wohn- und Gewerbeimmobilie befindet sich am Rande von Westoverledingen, in unmittelbarer Nähe zu Papenburg, und überzeugt durch ihre gut angebundene, dennoch angenehm zurückversetzte Lage. Das weitläufige Grundstück entfaltet durch seine Größe sowie die natürliche Eingrünung im rückwärtigen Gartenbereich ein hohes Maß an Privatsphäre und lässt den Außenbereich deutlich geschützter und ruhiger wirken, als es die verkehrstechnische Anbindung zunächst vermuten lässt.

Das Haupthaus ist im vorderen Bereich mit einer Gewerbefläche verbunden, wodurch sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach besonders flexibel miteinander kombinieren lassen. Der Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt insgesamt mit einem großzügigen, offenen und lichtdurchfluteten Raumgefühl.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der als zentraler Mittelpunkt des Hauses fungiert und einen schönen, direkten Blick in den Garten eröffnet. Angrenzend befindet sich die große, offen gestaltete Küche mit Kücheninsel, die viel Raum für gemeinsames Kochen, Leben und Genießen bietet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Büro sowie einen einladenden, großzügigen Eingangsbereich, der einen repräsentativen ersten Eindruck vermittelt.

Darüber hinaus steht auf dieser Ebene ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, welches sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsraum eignet. Ein separates WC und eine Dusche im Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich gibt es einen weiteren, derzeit als Partyraum gestalteten Bereich, welcher natürlich auch flexibel anderweitig nutzbar ist.

Im Obergeschoss des Haupthauses befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer verfügt über eine großzügige Ankleide, die zusätzlichen Komfort bietet. Ergänzt wird die Etage durch ein Durchgangszimmer (Büro) mit angrenzendem Schlafzimmer sowie ein weiteres, separat gelegenes Schlafzimmer. Ein großzügiges, voll ausgestattetes Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab.

Direkt am Haus befindet sich eine einladende Terrasse, die einen fließenden Übergang in den weitläufigen Garten schafft. Im hinteren Grundstücksbereich steht zudem eine großzügige Partyhütte mit Bar, Toilette und umfassender Ausstattung zur Verfügung – ideal für Feiern, gesellige Abende oder vielfältige Nutzungskonzepte.

Im Untergeschoss stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, die praktischen Stauraum sowie

**flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.**

**Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, an einigen Stellen besteht jedoch Renovierungsbedarf. Es sind kleinere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich, die dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bieten, die Immobilie individuell nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten und aufzuwerten.**

**Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Kombination aus Wohnhaus, angebundener Gewerbefläche, großzügigem Grundstück und vielseitigen Außenbereichen und bietet damit ein außergewöhnlich flexibles Nutzungskonzept – ideal für Familien, Selbstständige oder Investoren mit Platzbedarf und individuellen Gestaltungsideen.**

**CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen**

## **Détails des commodités**

**Großzügige Wohnfläche**

**Genehmigte Gewerbefläche > ca. 97 qm kann als weiterer Wohnraum ausgebaut werden**

**Weitere Nutzfläche: Keller > ca. 38 qm, Garage/Partyhütte > ca. 115 qm**

**Großes Grundstück mit Garten und Baumbestand**

**Teilkeller**

**Großer und heller Eingangsbereich**

**Einbauküche**

**Kamin**

**Parkettboden im Wohnzimmer**

**Gäste-WC**

**Hauswirtschaftsraum mit Dusche**

**Starkstrom in Gewerbeeinheit**

**Glasfaser am Haus**

**Zwei Stromzähler (Wohnen / Gewerbe)**

**Doppelgarage mit Werkstatt**

**Großzügige PKW-Stellplätze**

**Große Partyhütte mit WC's**

**Mindestens drei Schlafzimmer**

**Gute Infrastruktur**

**CODE DU BIEN: 26335048 - 26810 Westoverledingen**

## **Tout sur l'emplacement**

Die besondere Immobilie am Rande von Westoverledingen befindet sich nur wenige Meter von den Toren der Stadt Papenburg entfernt. Sie bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte und eignet sich damit ideal für Berufspendler, Familien sowie alle, die die Vorteile des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe genießen möchten.

In kurzer Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel, wodurch der Alltag besonders komfortabel gestaltet wird.

Die nahegelegene Stadt Papenburg überzeugt zudem mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken wirtschaftlichen Bedeutung durch die international bekannte Meyer Werft.

Die Region Westoverledingen zeichnet sich darüber hinaus durch ihre reizvolle Naturlandschaft aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Kanäle sowie Wasserstraßen laden zu ausgedehnten Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Papenburg (Ems) ermöglicht schnelle Verbindungen Richtung Leer, Oldenburg, Bremen sowie in Richtung Ruhrgebiet. Auch die Bundesstraße B70 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet die Region mit den umliegenden Städten.

**CODE DU BIEN: 26335048 - 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: 26335048 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

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

---

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