

Westoverledingen – Westoverledingen

Zentral – Ruhig - Ebenerdig: Familienfreundliches Einfamilienhaus in Flachsmeer

Property ID: 24418090

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 787 m²

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

At a glance

Property ID	24418090	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 141 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

The property



Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

A first impression

Dieses attraktive Einfamilienhaus in Flachsmeer bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 787 m² viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Siedlungslage, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung bietet. Das ebenerdige Wohnen ist in diesem Haus problemlos möglich, was es ideal für verschiedene Lebensphasen macht. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Küche mit einer praktischen Durchreiche zum Wohnzimmer. Ein modernes, neu renoviertes Badezimmer, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport, sowie ein Schlafzimmer runden das perfekt aufgeteilte Erdgeschoss ab, welches mit neuen Böden und neuen Zimmertüren ausgestattet den Innenbereich modern und einladend erscheinen lässt. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei große, helle Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung – ideal für Familien. Das gesamte Haus ist mit Außenjalousien ausgestattet, die sowohl Schutz als auch Privatsphäre bieten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der neu angelegte Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die großzügige Gartenhütte bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden – im Sommer und auch im Winter. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage mit Carport zur Verfügung, die trockenen Zugang zum Haus ermöglicht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet diese Immobilie viel Raum zum Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses!

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

Details of amenities

Ebenerdiges Wohnen
Einbauküche mit Durchreiche zum Wohnzimmer
4 Schlafräume
2 Badezimmer
Außenjalousien
Garage
Carport
Garten mit großzügiger Gartenhütte
Terrasse

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

All about the location

Westoverledingen ist eine Gemeinde im ostfriesischen Landkreis Leer. Die Stadt Leer ist mit rund 35.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. Diese Immobilie befindet sich in einer gepflegten und beliebten Wohnsiedlung von Flachsmeer. In wenigen Metern können Sie problemlos zu Fuß verschiedene Supermärkte, eine Drogerie und einen Kindergarten erreichen. In naher Umgebung laden endlose Feldwege und ein nahegelegener See zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren durch die einzigartige Natur Ostfrieslands ein. In wenigen Autominuten ist das Zentrum der Gemeinde zu erreichen. Dort finden Sie Grundschulen, Apotheken und auch Ärzte. Die nahegelegenen Städte Leer oder Papenburg verfügen über weiterführende Schulen und bieten neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch ein breites Gastronomieangebot. Auch die Stadt Leer bietet durch den Seehafen eine direkte Anbindung an die Ems und die Leda. Hier können Sie gemütliche Stunden in herrlicher Atmosphäre nah am Wasser verbringen, ob bei einem Spaziergang, einer Hafenrundfahrt oder einem entspannten Essen, hier entscheiden Sie, wie Sie Ihre Zeit verbringen möchten. Zusätzlich verfügt die Stadt Leer über einen eigenen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgestattet ist. Die Autobahnauffahrt zur A31 oder zur A28 erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten.

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com