

Westoverledingen – Westoverledingen

# Zentral – Ruhig - Ebenerdig: Familienfreundliches Einfamilienhaus in Flachsmeer

VP azonosító: 24418090

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 787 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Áttekintés

VP azonosító	24418090
Hasznos lakótér	ca. 141 m <sup>2</sup>
Tető formája	Konyvtető
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020



VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Az els? benyomás

Dieses attraktive Einfamilienhaus in Flachsmeer bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 787 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum zum Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses!



VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Minden a helyszínr?!

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 Hafentrundfahrt 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.

VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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