

Westoverledingen – Westoverledingen

# Moderner Bungalow mit großzügigem Raumkonzept

CODICE OGGETTO: 25335016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 683 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25335016                          | Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 156 m <sup>2</sup>            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Vani                | 6                                 | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |
| Camere da letto     | 5                                 |                        |   |
| Bagni               | 1                                 |                        |   |
| Anno di costruzione | 1983                              |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |                        |   |

CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 78.54 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.02.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1983                                |

CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein freistehender Bungalow, der im Jahr 1983 erbaut wurde. Das moderne Einfamilienhaus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 683 m<sup>2</sup>. Mit sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet diese Immobilie reichlich Platz für Familien und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens. Im Erdgeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernes, behindertengerechtes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Dadurch ist das Haus ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Das Herzstück des Hauses bildet eine großzügige Raumaufteilung, die durch eine umfassende Renovierung im Jahr 2013 wesentlich aufgewertet wurde. Dabei sind sämtliche Innentüren sowie die Haustür erneuert worden. Die Fenster aus Kunststoff verfügen über Doppelverglasung und tragen zur Energieeffizienz bei. Eine Einblasdämmung sowie ein gedämmtes Dach ergänzen das energetische Konzept des Hauses. Die installierte Zentralheizung wird zusätzlich durch vier Solar Panels mit einem 600-Liter-Speicher unterstützt, die seit 2001 in Betrieb sind. Besondere Highlights dieses Bungalows umfassen eine moderne Küche, die 2010 installiert wurde, sowie ein modernes Badezimmer, das im Rahmen der Renovierung 2013 erneuert wurde. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenerwärmung in der Küche, im Badezimmer und im Flur für zusätzlichen Komfort. Der Specksteinofen im Wohnbereich bietet angenehme Wärme und trägt zur gemütlichen Atmosphäre bei. Zudem befindet sich im Obergeschoss eine Sauna, die ideale Voraussetzungen für Entspannung bietet. Der Wintergarten bietet einen Blick auf den gepflegten Garten mit einer Terrasse und einer Pergola, die mit Wein berankt ist. Hier erwartet Sie auch ein funktionaler Steinbackofen, der kulinarische Außenaktivitäten ermöglicht. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Stellplatz für Wohnmobile zur Verfügung, und ein zusätzlicher Geräteschuppen bietet Stauraum für Gartengeräte und mehr. Die Elektrik des Hauses wurde im Jahr 1983 installiert und im Laufe der Zeit in einigen Bereichen modernisiert. Ein modernes Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen, was insbesondere für das Arbeiten von zu Hause aus von Vorteil ist. Zusätzlich ist für Dezember 2024 ein Balkonkraftwerk mit 1,72 kW Leistung integriert worden, das den Energieverbrauch des Hauses weiter optimiert. Diese Immobilie bietet viele Details, die ihren Wert ausmachen, und ist für all jene geeignet, die nach einem großzügig geschnittenen Wohnraum mit gut durchdachter Ausstattung suchen. Der Bungalow ist ab sofort verfügbar und lädt dazu ein, die zahlreichen Vorzüge vor Ort kennenzulernen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild von dieser Immobilie zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Dettagli dei servizi

- Haustür 2013
- Großzügige Renovierung 2013
- Badezimmer 2013
- Innentüren 2013
- Fenster Doppelverglasung Kunststoff 2013
- Einblasdämmung 2013
- Küche 2010
- Therme 2001 inkl. 4 Solar Panels mit 600l Speicher
- Elektrik 1983
- Großzügige Raumaufteilung
- Dach gedämmt
- Glasfaseranschluss im Haus
- Fußbodenerwärmung (EG: Küche, Bad, Flur)
- Specksteinofen
- Wintergarten
- Sauna OG
- Gepflegter Garten
- Terrasse mit Pergola und Wein berankt
- Garage
- Wohnmobilstellplatz
- Geräteschuppen
- Steinbackofen im Garten
- Balkonkraftwerk mit 4 Paneelen und 1,72 kW Leistung (12/2024) ohne Speicher



**CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Tutto sulla posizione

Westoverledingen liegt im Nordwesten Deutschlands und gehört zum Landkreis Leer in Ostfriesland, Niedersachsen. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 110 Quadratkilometern und zählt etwa 21.000 Einwohner. Sie liegt zwischen den Städten Leer und Papenburg und wird im Westen von der Ems begrenzt. Durch die zentrale Lage in Ostfriesland ist Westoverledingen verkehrstechnisch gut angebunden und bietet sowohl ländliche Idylle als auch eine gute Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Moor- und Marschlandschaften, die typisch für die Region sind.

**CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 78.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

**CODICE OGGETTO: 25335016 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**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)