A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132
26810 Westoverledingen

Haus mit 2 Wohneinheiten - in zentraler Lage von Ostrhauderfehn Grundstück ca. 1.625 m² - Gesamtwohnfläche ca. 183 m²

Preise & Kosten

Käufercourtage	4,17 %
Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.
Kaufpreis	249.000 €



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Haus mit Einliegerwohnung, welches 1976 massiv erbaut wurde, bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 183 m² und befindet sich auf einem zentral gelegenen, großzügigen Grundstück von ca. 1.625 m².
Das Haus ist teilweise unterkellert (ca. 77 m²) und es wurde eine Einblasdämmung durchgeführt.
Erdgeschoss (ca. 113 m²)
Die Hauptwohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet Ihnen 3 Zimmer.
Das Wohnzimmer kann durch eine große Flügeltür mit dem Esszimmer verbunden werden, was für ein offenes und einladendes Wohngefühl sorgt. Dort ist auch bereits ein Kaminanschluss vorhanden.
Die Küche verfügt über einen Essbereich und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.
Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem getrennten WC ausgestattet.
Ein Schlafzimmer, sowie ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.
Zusätzlich stehen Ihnen vier großzügige Kellerräume, mit zusammen ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	183 m²
Grundstücksfläche	1.625 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Baujahr	1976



Die ca. 9 m tiefe Garage, bietet ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge und verfügt über einen weiteren Abstellraum. Anliegend an der Garage, direkt erreichbar über eine überdachte Terrasse, läd ein gemütliches Kaminzimmer sowie eine kleine Außenküche zu geselligen Abenden im Freien ein.
Obergeschoss (ca. 70 m²)
Die Einliegerwohnung bietet 3 Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, sowie einen Flur und einen Abstellraum. Eine Küche und ein Bad mit Dusche und getrenntem WC runden das Raumangebot ab. Diese Wohnung eignet sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung.
Besondere Merkmale des Hauses
* Einblasdämmung wurde durchgeführt, um die Energieeffizienz zu verbessern.
* Die Wohnung im EG ist derzeit vermietet, die Wohnung im OG ist frei.
Diese Immobilie vereint Komfort, Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

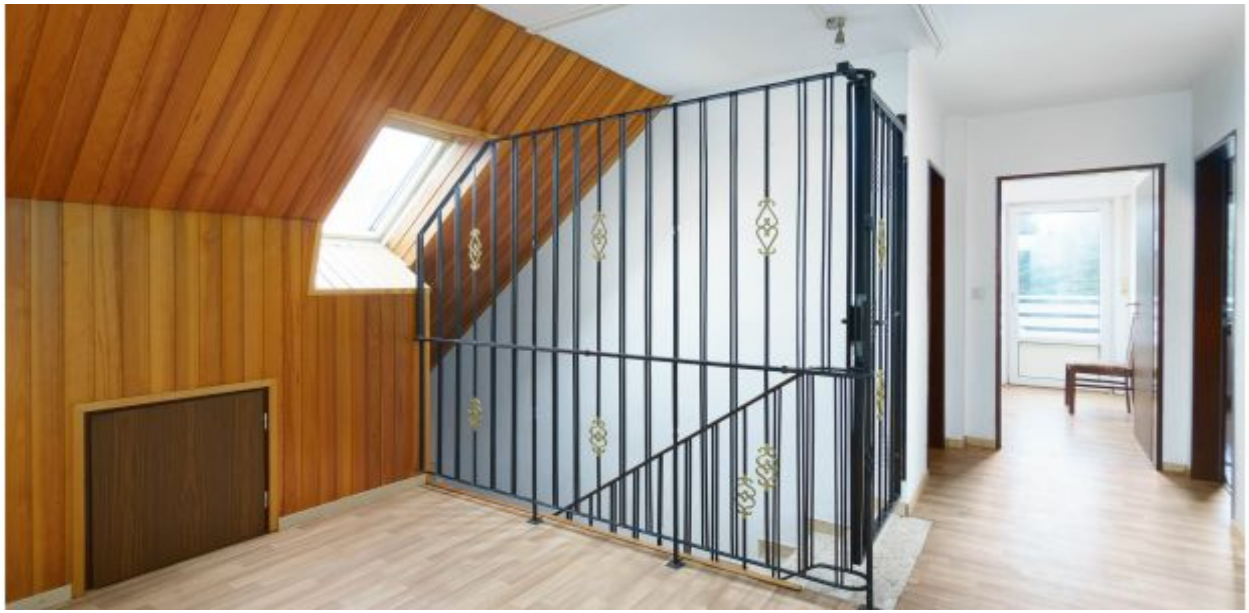


Lage

Ostrhauderfehn: Ein idyllisches Juwel in Ostfriesland
Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands, bietet Ostrhauderfehn eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und modernem Komfort. Diese charmante Gemeinde im Landkreis Leer zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen, historischen Wasserwege und eine herzliche Gemeinschaft aus.
Mit einer Fläche von 51,01 km² und einer Bevölkerungsdichte von 228 Einwohnern je km² ist Ostrhauderfehn ein Ort, der sowohl Raum für Entfaltung als auch für intime Nachbarschaften bietet. Die Koordinaten 53° 8? N, 7° 37? O verorten die Gemeinde im südöstlichsten Zipfel Ostfrieslands, nahe den Grenzen zu den Landkreisen Cloppenburg und Emsland.
Die historische Fehnsiedlung, gegründet im Jahre 1769, ist reich an Kultur und Geschichte. Der Ortskern, gelegen etwa 14 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Leer, ist ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-04-03
Endenergiebedarf	179,10
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.04.2024
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



Ostrhauderfehn ist besonders bekannt für seine Fehnkultur, die sich in der einzigartigen Landschaftsgestaltung und Architektur widerspiegelt. Die Gemeinde ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport und zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wasserflächen von fünf Prozent aus, was den nationalen Durchschnitt von etwa zwei Prozent weit übersteigt. Dies ist nicht allein den Fehnkanälen zu verdanken, sondern auch der Leda, die sich nördlich des Gemeindegebiets erstreckt, sowie verschiedenen Binnenseen und Geestbächen, einschließlich des Langholter Tiefs.
Die Infrastruktur von Ostrhauderfehn ist ausgezeichnet, mit gut ausgebauten Straßen und einer Nähe zu wichtigen Verkehrswegen (B438, B72, B70, B401, A28, A31), die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglichen. Die Gemeinde legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität, was sich in der sorgfältigen Stadtplanung und dem Engagement für Umweltschutz zeigt.

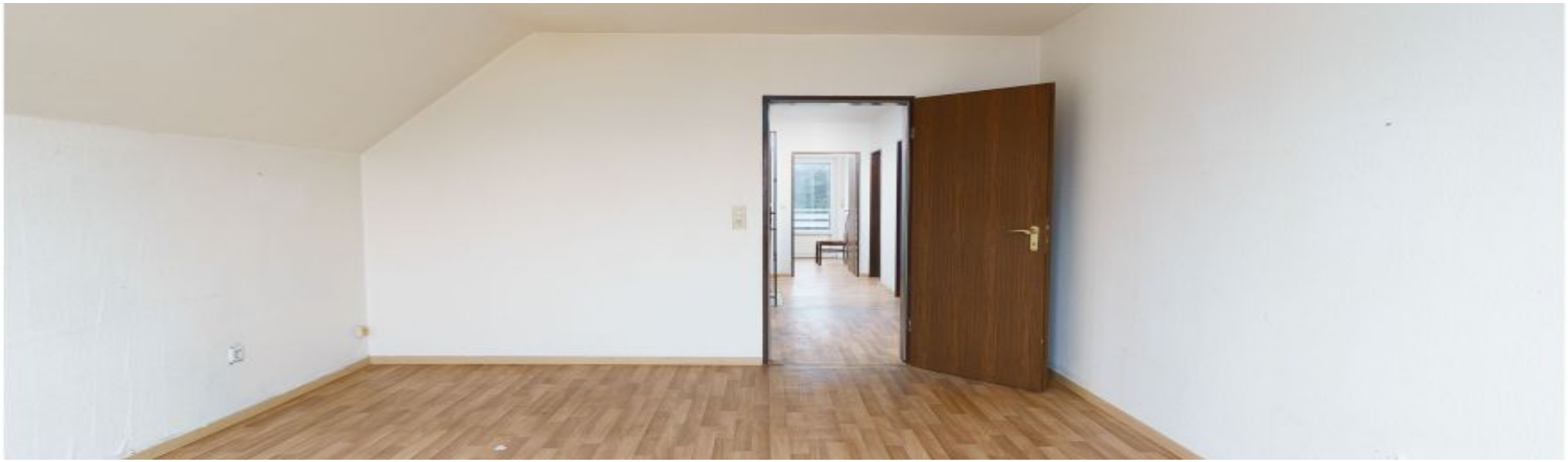


Entdecken Sie den Charme Ostfrieslands in dieser einladenden Gemeinde, die bereit ist, Ihr neues Zuhause zu werden..



Ausstattung

- großzügige Wohnfläche von ca. 183 m²
- 3 ZKB + Abstellraum im Erdgeschoss
- 3 ZKB + Abstellraum im Dachgeschoss
- Esszimmer und Wohnzimmer im EG können verbunden werden
- Kaminanschluss im EG-Wohnzimmer vorhanden
- Großzügige Kellerräume (ca. 77 m²) mit normaler Raumhöhe
- Tiefe Garage für Ihre Fahrzeuge
- Grundstück mit ca. 1.625 m² Fläche und viel Potenzial
- Badezimmer und WC im EG und OG jeweils getrennt.



Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.
Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:
Sebastian Rindsland
Tel: 04952 - 99 71 758
Mobil: 0157 - 349 20 30 2
Mail: sebastian.rindsland@afp.immo
Impressum:
Rindsland Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Sebastian Rindsland
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Mail: sebastian.



immo
Web: www.afpimmobilien.de
Rindsland Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns.
Wichtiger Hinweis:
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler keine Haftung.
Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



Esszimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer Dusche OG



WC OG



Schlafzimmer OG



Terrasse



Flur EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Esszimmer EG



Keller Heizung



Keller



Keller



Keller



Kaminzimmer an Terrasse

Anbieter

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132
26810 Westoverledingen

Zentrale	+49 4955-9269800
E-Mail	dieter.viol@afp.immo