# ***Bungalow in Westoverledingen - ideal für seniorengerechtes Wohnen***

## 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, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. 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 | 349.000 € |




## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2018 seniorengerecht erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, die durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 99 m² und einem Grundstück von rund 600 m² bietet es den idealen Ort für Menschen, die zeitgemäßes Wohnen mit einem ebenerdigen Zuhause verbinden möchten.
Dank der Heizung mit Solarthermie-Unterstützung und Fußbodenerwärmung in allen Räumen heizen Sie energieeffizient und umweltbewusst.
Der Wohnraum - Licht, Komfort und modernes Design
Der zentrale Flur führt Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seinen großen Fensterflächen sofort ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse.
Die moderne Küche mit Zugang zum Esszimmer bildet das kommunikative Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die offene Terrasse, die an warmen Tagen zum Entspannen und Genießen einlädt.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 99 m² |
| Grundstücksfläche | 600 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 2018 |



Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum sowie einen praktischen Abstellraum, die für Ordnung und Funktionalität sorgen.
Im gesamten Haus wurden moderne, pflegeleichte Böden verlegt. Sämtliche Fenster sind dreifach verglast. Die vorhandenen Rollläden sind elektrisch bedienbar und sorgen für ein angenehmes Raumklima und Privatsphäre.
Optional kann der Dachboden als zusätzlicher Stauraum genutzt werden.
Garten – Wohlfühlen im Grünen
Der pflegeleicht angelegte und von noch jungen Hecken eingefasste Garten, bietet Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Eine gemütliche, überdachte Terrasse lädt zu angenehmen Stunden im Freien ein – auch bei wechselhaftem Wetter.
Ein geschlossenes Carport rundet das Angebot ab und bietet Ihrem Fahrzeug, sowie Geräten, Schutz und Komfort.
Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Ausstattung, helle Räume und durchdachtes Wohnen auf einer Ebene.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche |
| Boden | Fliesen |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Nein |
| Abstellraum | Ja |
| Bauweise | Massiv |
| seniorengerecht | Ja |



Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2035-09-16 |
| Energieverbrauchskennwert | 60.86kWh/m²a |
| Warmwasser enthalten | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2018 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 17.09.2025 |
| Energieeffizenzklasse | B |
| Primärenergieträger | Erdgas leicht |




## Lage

Westoverledingen, eine attraktive Gemeinde im Landkreis Leer in Ostfriesland.
Westoverledingen liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Leer und Papenburg. Durch die Bundesstraße B70 sowie die nahegelegene Autobahn A31 ist eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.
Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken. Damit bietet Westoverledingen alles für den täglichen Bedarf in kurzer Entfernung.
Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sport- und Kulturangebote sowie nahegelegene Natur- und Wasserflächen zur Verfügung. So lassen sich Freizeitaktivitäten und Erholung direkt vor der Haustür genießen.
Durch regelmäßige Busverbindungen ist Westoverledingen an die umliegenden Orte sowie an die Bahnhöfe in Leer und Papenburg angebunden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



## Ausstattung

• Einfamilienhaus in Westoverledingen
• Komplett ebenerdig gebaut – ideal für seniorengerechtes Wohnen
• Durchdachter Grundriss mit kurzen Wegen
• Baujahr: 2018
• Grundstücksgröße: ca. 600 m²
• Wohnfläche: ca. 99 m²
• Heizung mit Solarthermie – energieeffizient und umweltfreundlich
• in allen Räumen Fussbodenerwärmung
• Moderner, heller Baustil mit klarer Linienführung
• Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
• Moderne Küche mit Zugang zum Esszimmer und zur offenen Terrasse
• Badezimmer mit Dusche und WC
• Separates Gäste-WC
• Schlafzimmer mit ausreichend Platz
• Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
• Hochwertige, pflegeleichte Bodenbeläge im gesamten Haus
• Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
• Elektrische Rollläden
• Liebevoll angelegter Garten mit gepflegten Rasenflächen
• Überdachte Terrasse für gemütliche Stunden im Freien
• seitlich geschlossenes Carport mit zusätzlicher Abstellfläche

• Zeitgemäße Ausstattung und energieeffiziente Haustechnik
• Ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die komfortables Wohnen auf einer Ebene suchen.



## 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..



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Eingangsbereich Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur - Sicht auf Wohnzimmer & Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer - Blick in Küche



Küche - Blick in Esszimmer



Küche



Küche



Flur



Flur - Blick in Schlafzimmer



Flur - Blick in Schlafzimmer & Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum



Heizungs- / Hausanschlussraum



Gäste-WC




Gäste-WC

## Anbieter

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

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