

## \*\*\*VERMIETET\*\*\* \*\*geräumige 2 Zimmer Oberwohnung mit EBK in Börger\*\*\* mit eigenem Garten, Terrasse, sowie Zufahrt und Carport

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	550 €
Warmmiete	750 €
Nebenkosten	80 €
Heizkosten	120 €
Mietpreis pro Fläche	8,46 € (m²)
Kaution	1.650 €



### Objektbeschreibung

#### VERMIETET

Charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Börger – Ideal für Singles oder Paare  
Diese gemütliche und zugleich geräumige Dachgeschosswohnung überzeugt mit ihrem besonderen Charme und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf ca. 65 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, eine große Wohnküche mit moderner Küchenzeile, ein Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum (HWR). Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Börger und bietet durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl.

Im Außenbereich steht Ihnen eine eigene Terrasse, ein großzügiger eigener Gartenbereich, sowie ein Carport mit Geräte- und Grill-Unterstand - z.B. als zusätzliche Gartenterrasse - zur Verfügung. Außerdem eine eigene Auffahrt für Ihre Kfz.

Bitte stellen Sie über dieses Inserat eine Anbieteranfrage. Sie erhalten umgehend unser Webexposé mit weiteren Unterlagen. Mit Ihrer Freigabe der Datenschutzerklärung schicken Sie uns gerne einen Terminvorschlag zur Besichtigung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	65 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Verfügbar ab	sofort
Verfügbar ab (Datum)	12.12.2025



## Lage

Börger, eine charmante Gemeinde im Nordosten des Landkreises Emsland im westlichen Niedersachsen, bietet eine ruhige und idyllische Atmosphäre, ideal für junge Menschen, die nach einer Auszeit vom hektischen Stadtleben suchen. In dieser Kleinstadt mit nur 2.794 Einwohnern finden Sie eine Dachgeschosswohnung, die nur 300 Meter südlich vom Stadtzentrum entfernt ist und somit eine perfekte Mischung aus Ruhe und Nähe zu den wichtigsten Annehmlichkeiten bietet.

Für Sportbegeisterte bietet die Umgebung von Börger einige interessante Möglichkeiten. Der Motodrom-Börger, ein bekannter Sportverein, ist mit dem Fahrrad leicht erreichbar und bietet eine Vielzahl von Aktivitäten. Darüber hinaus können Sie die Naturreservate Am Busch, Windelberg oder den Park Eichenwald erkunden, die sich alle in der Nähe befinden und ideal für Wanderungen oder Radtouren sind.

Aber Börger hat auch viel zu bieten, wenn es um Kultur und Freizeit geht. Ein Restaurant und ein Café in unmittelbarer Nähe bieten eine gute Gelegenheit, um mit Freunden zu essen oder zu treffen.

## Ausstattung

Befeuerung

Gas



Die Bushaltestelle "Kirche" ist nur 200 Meter entfernt und bietet eine gute Verbindung zu anderen Orten. Für Familien mit Kindern gibt es eine Hauptschule und eine Grundschule in der Nähe, sowie einen Kindergarten in der Umgebung. Wenn es um die Gesundheit geht, ist eine Allgemeinmedizin fußläufig erreichbar.

In Börger finden Sie somit eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur, Sport und Kultur, ideal für junge Menschen, die ein aktives und erfülltes Leben führen möchten. Die Dachgeschosswohnung in dieser malerischen Kleinstadt bietet eine großartige Gelegenheit, um sich in einer friedlichen Umgebung niederzulassen und das Beste aus Ihrem Leben zu machen..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-05-01
Energieverbrauchskennwert	147.9kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.05.2025
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung

- ca. 65 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Großzügige Wohnküche mit integrierter Küchenzeile
- Tageslichtbad
- Hauswirtschaftsraum
- eigene Terrasse
- Ruhige Wohnlage
- eigener Gartenbereich
- eigene Auffahrt mit Carport
- Inklusivmiete (inkl. Strom-, Gas- und Betriebskosten) und beträgt insgesamt 800,00 €
- Die einmalige Kauton beträgt 1650,00 € und ist fällig und zahlbar bei Mietvertragsabschluss.





## Sonstiges

Ihre Ansprechpartnerin bei A.F.P. Immobilien ist Magdalena Janicka

Tel: 04955-9269800

Mobil: 0155 60728659

Impressum:

Janicka Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Magdalena Janicka

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0155 60728659

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer:

USt-ID:

Mail: [magdalena.janicka@afp.immo](mailto:magdalena.janicka@afp.immo)

Web: [www.afpimmobilien.de](http://www.afpimmobilien.de)

Janicka Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilienservice 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.



Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.  
Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.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..



Küche / Esszimmer



Küche / Esszimmer



Küche / Esszimmer



Küche / Esszimmer



Badezimmer



Badewanne



Urinal / Badewanne



Badewanne / WC





Waschtisch



Dusche



Waschmaschine



Hauswirtschaftsraum



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Eingangsbereich

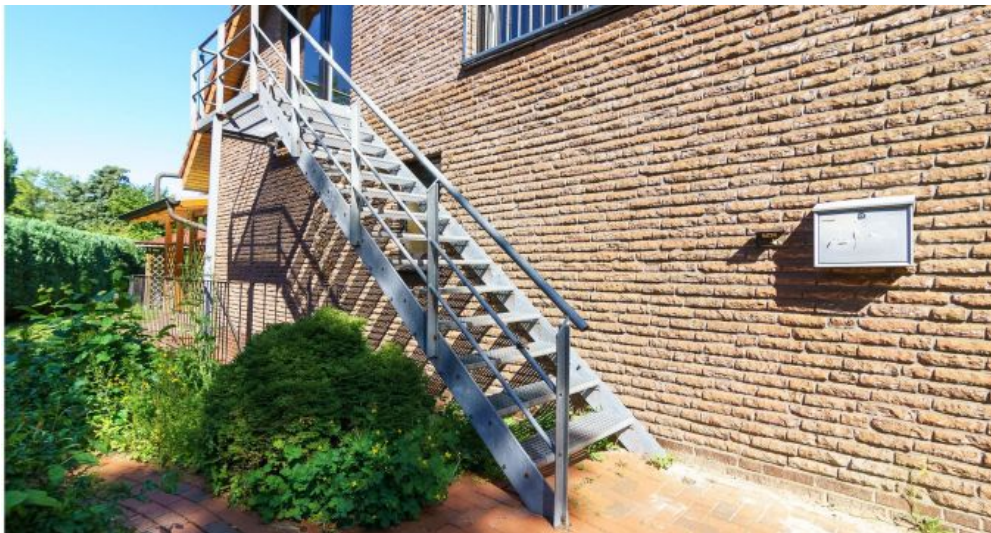




Eingangsbereich Treppe



Treppe



Treppe



Terrasse





Carport



Carport / Garten



Carport / Garten



Grillunterstand / Carport / Garten





Carport Auffahrt



Auffahrt



Garten

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail

+49 4955-9269800  
[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)