# ***Möbliertes Wohnen nahe des Dollarts***

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Nettokaltmiete | 490 € |
| Warmmiete | 880 € |
| Nebenkosten | 390 € |
| Heizkosten in der Warmmiete enthalten | Ja |
| Mietpreis pro Fläche | 8,03 € (m²) |
| Kaution | 1.470 € |

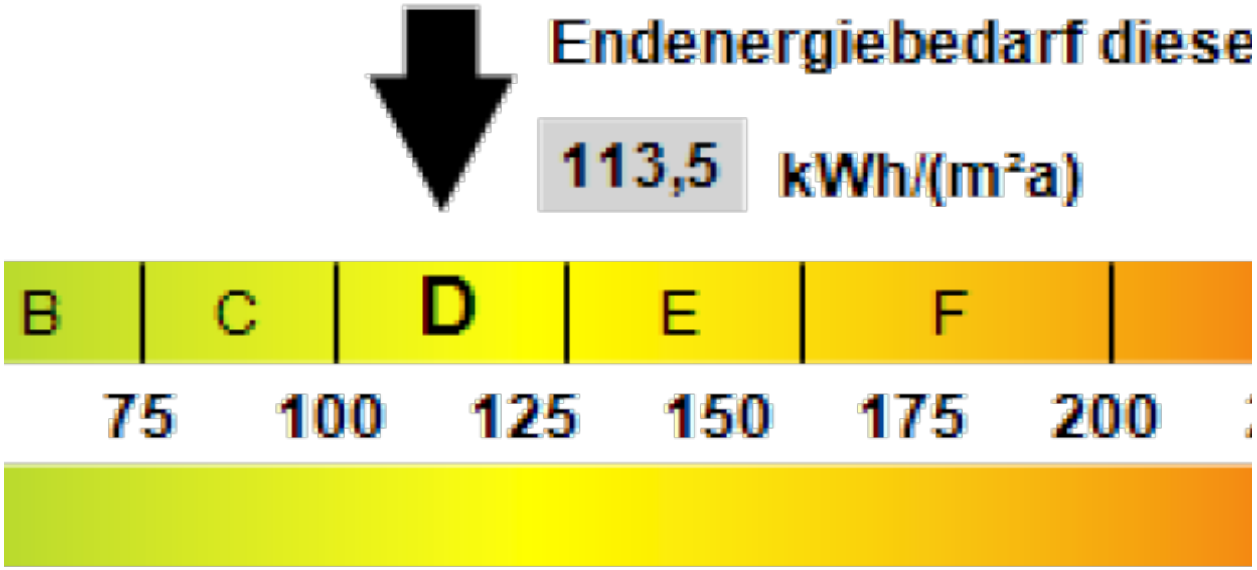



## Objektbeschreibung

In dem charmanten Stadtteil Ditzumerverlaat von Bunde befindet sich diese moderne komplett möblierte Dachgeschosswohnung, die perfekt für Singles ist, die ein gemütliches Zuhause suchen. Mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern bietet sie genügend Platz für ein unabhängiges Leben. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, und einem modernen Badezimmer. Nach einer umfassenden Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich die Wohnung in einem top Zustand und bietet eine helle und freundliche Atmosphäre. Die letztmalige Modernisierung hat sichergestellt, dass die Wohnung sowohl funktionell als auch stilvoll ist.
Bei Interesse füllen Sie bitte das beigefügte Formular (Mieterfragebogen und die Datenschutzerklärung) aus und senden Sie uns die Unterlagen wieder zu.
Das Gebäude selbst stammt aus dem Jahr 1955, was ihm einen bestimmten Charme verleiht. Die Wohnung kann zum 01.11.2026 bezogen werden, was sie zu einer idealen Option für diejenigen macht, die bald ein neues Zuhause suchen.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 61 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Verfügbar ab | 01.11.2026 |
| Verfügbar ab (Datum) | 01.11.2026 |




Die Energieklasse D weist auf eine durchschnittliche Energieeffizienz hin, was bei der Planung des Haushaltsplans berücksichtigt werden sollte. Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung ein großartiges Preis-Leistungs-Verhältnis und eine hervorragende Gelegenheit, in einem schönen Stadtteil zu wohnen.
Die Inklusivmiete setzt sich aus der Kaltmiete inkl. Möbel und Geschirr, den kompletten Betriebskosten wie Gas, Wasser und Strom sowie Telefon und Internet zusammen. Sie können sofort einziehen und müssen keine Energieversorgung und Telefon anmelden. Das Glasfaserkabel liegt bereit vor der Tür und wird dieses Jahr noch angeschlossen. Auch diese Nutzung wäre in der Inkulivmiete enthalten.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Gartennutzung | Ja |



## Lage

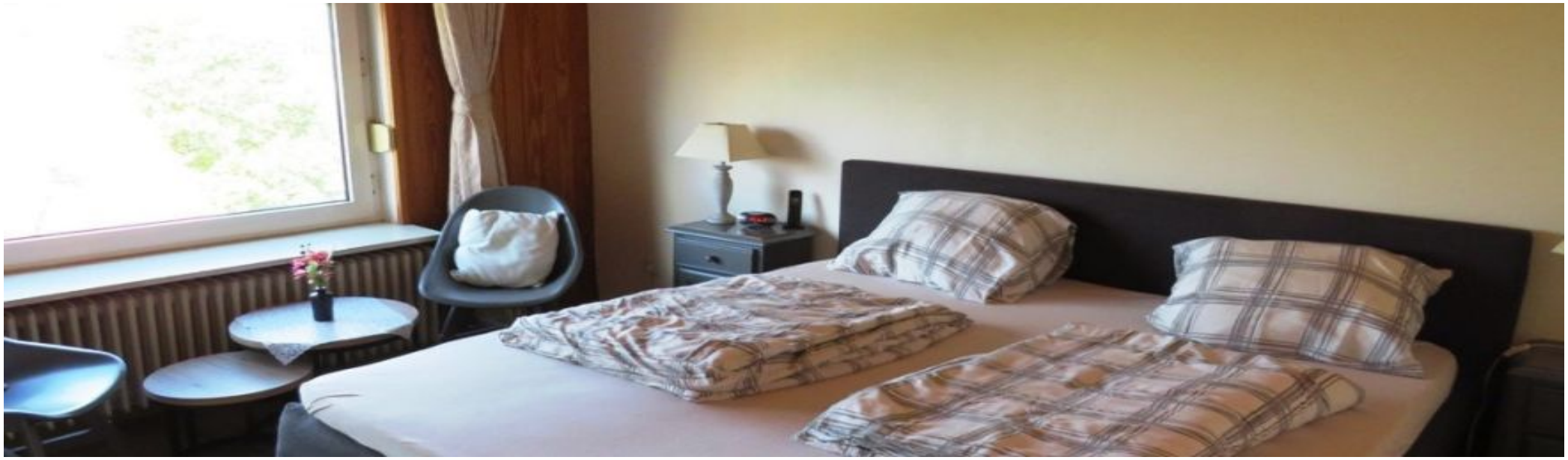
In dem charmanten Dorf Ditzumerverlaat, einem Teil des rheiderländischen Landstrichs im Nordwesten Deutschlands, befindet sich unsere attraktive Dachgeschosswohnung. Dieses idyllische Dorf, dessen Name auf eine ehemalige Schleuse zurückgeht, bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit. Nur 200 Meter westlich vom Stadtzentrum gelegen, ist unsere Immobilie der perfekte Ausgangspunkt für junge Menschen, die Sport, Kultur und Natur lieben.
Direkt vor der Haustür befindet sich die Bushaltestelle Ditzumerverlaat 35/70, die eine bequeme Anbindung an die umliegende Region bietet. Mit dem Auto ist die Autobahnauffahrt Bunde-West an der A 280 in weniger als 20 Minuten erreichbar, was die Immobilie auch für Pendler interessant macht.
Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt der Kette Dollart in wenigen Gehminuten erreichbar. Kinder können in der nahegelegenen Grundschule und dem Kindergarten einen guten Start in ihre Bildungslaufbahn erhalten.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 2034-06-02 |
| Endenergiebedarf | 113,50 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1955 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 03.06.2024 |
| Energieeffizenzklasse | D |
| Primärenergieträger | Gas |



Sportbegeisterte werden sich über die Sporthalle des Tus Ditzumerverlaat e.V. freuen, die nur wenige Gehminuten entfernt ist und eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten bietet. Die unmittelbare Nähe zum Naturreservat Waddenzee bietet zudem die Möglichkeit, die wunderschöne Natur zu erkunden und sich an der frischen Luft zu erholen. Alles in allem ist unsere Dachgeschosswohnung in Ditzumerverlaat der perfekte Ort für junge Menschen, die ein aktives und abwechslungsreiches Leben in einer idyllischen Umgebung suchen..



## Ausstattung

Hier die Eckdaten:
- ca. 60 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Küche, Bad Galerie und Abs.
- Waschmaschine in der Inklusivmiete enthalten
- Internet und Telefon enthalten.
- Gas, Wasser und Strom sowie alle anderen Nebenkosten sind in der Inklusivmiete enthalten
- die Inklusivmiete setzt sich wie folgt zusammen:
- Kaltmiete: 490,00 €
- Möblierung: 130,00 €
- Gas und Strom: 180,00 €
- Betriebskosten: 80,00 €
- die Kaution beträgt einmalig 1.470,00 € und ist bei Mietvertrag zu zahlen.

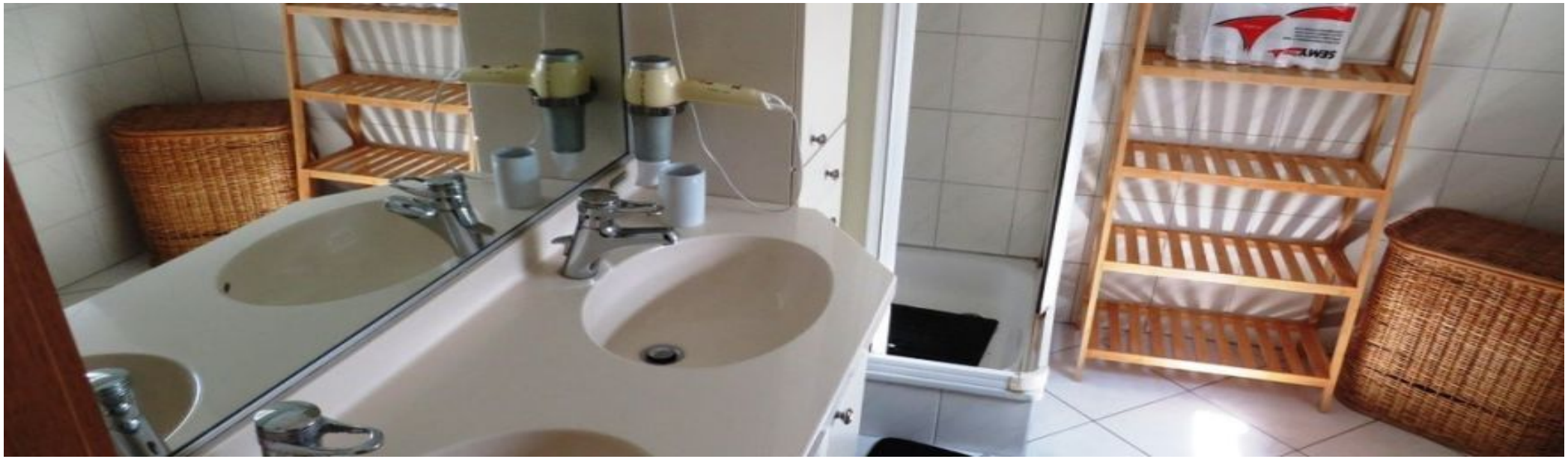


## Sonstiges

Rechtliche Angaben
A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Inhaber: Dieter Viol
Tel: 04955 - 92 69 800
Mobil: 0176 - 390 308 39
Berufsaufsichtsbehörde: Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Genehmigung des Maklergewerbes: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch den Landkreis Leer, Bergmannstr. 38, 26789 Leer.
Steuernummer: 60/145/00468
Ust-Id.: DE 324 427 047
Mail: buero@afp.immo
Web: www.afpimmobilien.de
Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.
Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien, Janicka Immobilien, Groenewold Immobilien und ELOZ Immobilien An-u.



de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe
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.
Sonstiges: 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.
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.



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



IMG_3915



IMG_3917



IMG_3918




IMG_3919



IMG_3921

## Anbieter

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

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