# ***Familienfreundliches Wohnen mit viel Platz, Privatsphäre und hervorragenden Energiewerten***

## 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 | 279.000 € |
| Kaufpreis pro Fläche | 2.536,36 € (m²) |




## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Dieses attraktive, neuwertig erhaltene Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, seinen gepflegten Gesamteindruck und seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Großwolderfeld, einem Ortsteil der Gemeinde Westoverledingen.
Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² bietet die Immobilie mit insgesamt vier Zimmern ein angenehmes Wohnambiente und ausreichend Platz für die ganze Familie. Die funktionale Raumgestaltung verbindet gemütliches Wohnen mit den Anforderungen des modernen Familienalltags.
Neben den vier Wohn- und Schlafräumen stehen eine separate Küche, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie zwei Badezimmer zur Verfügung. Ein zusätzlicher Dachboden bietet wertvolle Abstellmöglichkeiten und ergänzt das großzügige Platzangebot.
Ein besonderes Highlight ist das 842 m² große Eckgrundstück, das mit seinem geschützten Gartenbereich ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 110 m² |
| Grundstücksfläche | 842 m² |
| Zimmer | 4 |
| Baujahr | 2002 |
| Verfügbar ab | 01.01.2027 |
| Verfügbar ab (Datum) | 01.01.2027 |



Ob gemütliche Grillabende, gesellige Familienfeiern oder erholsame Momente im Grünen – dieses Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.
Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.
Auch in energetischer Hinsicht weiß diese Immobilie zu überzeugen: Mit einem angegebenen Energieverbrauch von lediglich 41,1 kWh/(m²·a) präsentiert sich das Haus als besonders energieeffizient und bietet damit eine hervorragende Grundlage für wirtschaftliches Wohnen.
Ein Zuhause, das Wohnkomfort, Energieeffizienz und Lebensqualität auf harmonische Weise vereint.

## Ausstattung

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



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung in 26810 Großwolderfeld, einem Ortsteil der Gemeinde Westoverledingen im Landkreis Leer.
Die Umgebung zeichnet sich durch ihren ländlichen Charme, eine angenehme Nachbarschaft und ein familienfreundliches Wohnumfeld aus. Abseits der Hektik größerer Städte genießen Sie hier ein entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung.
Die Gemeinde Westoverledingen bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung und verschiedenen Freizeitangeboten. Auch die umliegenden Orte sowie die Städte Leer und Papenburg sind über das regionale Straßennetz erreichbar.
Die ruhige Siedlungslage macht diese Immobilie besonders für Familien mit Kindern interessant, die sich ein sicheres, harmonisches Wohnumfeld mit ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen wünschen..

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2036-11-13 |
| Energieverbrauchskennwert | 41.1kWh/m²a |
| Warmwasser enthalten | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2002 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 14.11.2026 |
| Energieeffizenzklasse | A |
| Primärenergieträger | Gas |



## Ausstattung

Ausstattung und Highlights
- Baujahr Dezember 2002
- Neuwertig erhaltenes, gepflegtes Einfamilienhaus
- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügiges Eckgrundstück mit ca. 842 m²
- Vier gut geschnittene Wohn- und Schlafräume
- Separate Küche
- Zwei Badezimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Geschützter Gartenbereich mit viel Privatsphäre
- Garage
- Niedriger Energieverbrauch von 41,1 kWh/(m²·a)
- Ruhige, familienfreundliche Siedlungslage.



## 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:
Dieter Viol
Tel: 04955 - 92 69 800
Mobil: 0176 – 390 308 39
Mail: Dieter.Viol@afp.immo
Impressum:
A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Dieter Viol
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: 60/145/00468
USt-ID: DE325427047
Mail: buero@afp.



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 , sowie die ELOZ Immobilien-Verwaltungs eGbR und wikopendienhuus.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.



Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.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..



Herbstgarten



Gartenansicht aus dem OG




Heizung



Sicherungskasten



Küche



Eingangsbereich



Duschbad EG



Dusche EG



Wohnen EG



Wannenbad OG



BAG OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

## Anbieter

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

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