

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Doppelgarage

26810 Westoverledingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 27ntw5b



Wohnfläche ca.: **162 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **340.000 EUR**



Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Doppelgarage

Objekt ID	27ntw5b
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Ihrhove) 26810 Westoverledingen
Wohnfläche ca.	162 m ²
Grundstück ca.	724 m ²
Nutzfläche ca.	85 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1993
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kamin, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,99 % inkl. 19 % MwSt. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.
Kaufpreis	340.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde im Jahr 1993 in konventioneller Mauerwerksbauweise auf einem 724 m² Eigentumsgrundstück errichtet und überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung auf insgesamt rund 162 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich der Mittelpunkt des Familienlebens - der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum beheizten Wintergarten und zur großzügigen Gartenterrasse. Durch den bereits vorhandenen Kaminanschluss steht dem Einbau eines Kaminofens als gemütliche Wärmequelle und zur Senkung der Heizkosten nichts im Wege. Die angrenzende Küche mit Blick ins Grüne bietet ausreichend Platz, um die Kochkünste unter Beweis zu stellen. Staufläche bietet der Abstellraum sowie der Hauswirtschaftsraum, in dem auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden. Die Beheizung inkl. Warmwasserbereitung erfolgt über ein Gas-Brennwertgerät inklusive Warmwasserspeicher (Vaillant ecoCOMPACT aus dem Jahre 2015). Im Eingangsbereich befindet sich zudem das Gäste-WC. Alle Räumlichkeiten sind über die Diele mit Garderobennische zu erreichen.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Ihnen vier weitere Zimmer und ein Tageslichtbad zur Verfügung stehen. Das Badezimmer wurde vor wenigen Wochen vollständig saniert und mit einer neuen Dusche, Badewanne, WC, Bidet sowie einem Waschtisch ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet der rund 37 m² große Dachboden, der über eine Bodeneinschubterrasse erreichbar ist.

In der Diele, Küche, dem Bad und Gäste-WC ist eine Fußbodenerwärmung vorhanden. Alle Schlafräume sowie das Wohnzimmer sind mit Laminatfußboden und der Rest des Hauses mit hellen Fliesen ausgestattet. Die Kunststoffenster mit innenliegenden Sprossen sind mit Außenrollläden versehen.

Die Terrasse und der großzügige Garten laden zum Verweilen mit Familie und Freunden ein und bieten auch für Kinder reichlich Platz zum Spielen und Toben. Das Grundstück ist durch Hecken und einen Zaun eingefriedet.

Neben den zwei Pkw-Stellplätzen in der Garage stehen Ihnen drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Fahrräder und Gartengeräte finden im angrenzenden Geräteraum ihren Platz. Der rückwärtig angrenzende Unterstand bietet zudem eine angemessene Lagerfläche für Kaminholz.

Die Küchenzeile inkl. der Elektrogeräte ist Bestandteil des Kaufpreises. Weiteres Inventar kann bei Bedarf ebenfalls übernommen werden. Die Immobilie wird eigengenutzt und ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

>> Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit näheren Informationen und Link zum virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Sonstiges

Bei Fragen zur Finanzierung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept zu den günstigsten Konditionen von über 500 Darlehensgebern.

Hinweis: Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich darum, von Direktkontakten abzusehen und die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren. Gerne dürfen Sie sich



mit der Lage der Immobilie vertraut machen, betreten Sie dennoch bitte nicht ohne uns das Grundstück.

Die weitergegebenen Objektinformationen stammen vom Auftraggeber bzw. von Dritten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Immobilienangebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Gemeinde Westoverledingen liegt im südlichen Ostfriesland im Landkreis Leer und gliedert sich in zwölf Ortsteile. Die Lage zwischen der Kreisstadt Leer und der Stadt Papenburg macht die Gemeinde mit rund 21.500 Einwohnern zum Wohnen attraktiv. Westoverledingen bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitangebote. Für Radfahrer und Wanderer bietet das große Wegenetz ideale Voraussetzungen.

Die Immobilie liegt an einer ruhigen Spielstraße (Sackgassenendlage) in Ihrhove. Der Ortsteil Ihrhove liegt direkt an der Bundesstraße 70, zählt derzeit etwa 3.600 Einwohner und ist Verwaltungssitz der Gemeinde Westoverledingen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Spiel- und Sportplatz, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind vor Ort und binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Bundesstraße 70 als Anschlussstelle in Richtung Leer und Papenburg erreichen Sie in 1,1 km. Die Stadt Leer circa 6 km und die Stadt Papenburg ist circa 11 km entfernt. Sie profitieren hier von der verkehrsgünstigen Lage an der B 70 und erreichen so auch die Autobahn 28 und 31 innerhalb von circa 20 Autominuten.





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild

