

## Einfamilienhaus in Westoverledingen

**\*\*\*Sanierungsbedürftiges  
Einfamilienhaus mit großem Potenzial  
für junge Familien\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00312

### Einfamilienhaus

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter Viol  
Telefon: 04955 9269800  
Mobil: 0176 39030839

26810 Westoverledingen  
Niedersachsen

Baujahr	1964
Grundstücksfläche	950,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,00
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	13.05.2024
Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 bietet Ihnen und Ihrer Familie die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 Quadratmetern und einem großzügigen Grundstück von etwa 950 Quadratmetern ist hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Zimmer, eine Küche, ein Esszimmer sowie eine Gästetoilette. Im Wohnbereich ist ein Kaminanschluss vorhanden, wo Sie behagliche Stunden vor dem Kamin verbringen können und den Blick in den unverbauten Garten mit Weitblick genießen. Der Teilkeller beherbergt eine 9 Jahre junge Heizungsanlage, die Ihnen wohlige Wärme und Komfort bietet. Die Stromversorgung wurde vor etwa 10 Jahren modernisiert, um Ihnen eine zuverlässige Energieversorgung zu gewährleisten.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer, ein Bad sowie eine sonnige Dachterrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen.

Grundstück:

Das großzügige Grundstück ist nach hinten gelegen und bietet Ihnen einen unverbauten Weitblick in den Garten. Hier finden Ihre Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Toben, während Sie auf der vorhandenen Terrasse die Ruhe und Natur genießen können.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Nach hinten unverbauter Weitblick
- Glasfaserkabel

Das Haus befindet sich in einer freundlichen Nachbarschaft, die sich eine junge Familie mit Kindern wünscht. Hier können Sie sich schnell integrieren und neue Kontakte knüpfen. Die Umgebung bietet Ihnen eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Fazit:

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein großes Potenzial, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Mit einer idealen Lage, großzügigem Grundstück und gemütlichem Ambiente ist dieses Haus das perfekte Schnäppchen für junge Familien, die am Anfang stehen und nach einem neuen Zuhause suchen.

## Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % 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.immo

Web: [www.afpimmobilien.de](http://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: A.F.P. - Geerds Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien sowie die V.G.L. Immobilien An- u. Verkauf GbR.

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.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.

## **Lage**

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot persönlich vorstellen zu dürfen.

## **Courtage**

3,57 %

Hinweis: Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % 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.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,61 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



IMG\_3866

# Exposé - Galerie



IMG\_3867



IMG\_3868

# Exposé - Galerie



IMG\_3880



IMG\_3864

# Exposé - Galerie



IMG\_3865



IMG\_3871

# Exposé - Galerie



IMG\_3872



IMG\_3873

# Exposé - Galerie



IMG\_3874



IMG\_3875

# Exposé - Galerie



IMG\_3876



IMG\_3877

# Exposé - Galerie



IMG\_3879



IMG\_3881

# Exposé - Galerie



IMG\_3882



IMG\_3883

# Exposé - Galerie



IMG\_3884