

# Exposé

## Einfamilienhaus in Westoverledingen

**Achtung: Preisreduzierung!!! Einfamilienhaus mit Garten  
in ruhiger Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-317297

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **145.000 €**

26810 Westoverledingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	999,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und grenzt mit dem Garten direkt an ein kleines Waldgebiet. Der Garten und Außenbereich bieten ausgiebige Gestaltungsmöglichkeiten auf dem 999 qm großen Grundstück.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 138 qm. Im Außenbereich gibt es eine 30 qm große überdachte Terrasse. Außerdem ist ein massives Nebengebäude vorhanden mit einem überdachten Garagenstellplatz/Carport davor sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge und Sonstiges.

## Ausstattung

Die Immobilie bietet viel Potential für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Eine zusätzliche Heizvariante zum Strom ermöglicht eine Feuerstätte mit einem Holzofen im unteren Wohnbereich des Hauses. Das Dach ist mit einer Nanoversiegelung versehen. Das Material zur Dachdämmung des Hausdaches ist bereits vorhanden. Im Nebengebäude wurde die Elektroinstallation erneuert, das Dach gedämmt und abgedichtet. Das Haus ist im Innenbereich renovierungsbedürftig.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Ortschaft Ihren, Gemeinde Westoverledingen (Landkreis Leer). Die Immobilie liegt zwischen den Städten Papenburg (ca. 9 Km) und Leer (ca. 14 Km).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	497,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Freisitz im Garten

# Exposé - Galerie



Einfahrt mit Carport/Stellpl.



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



weitere Feuerstätte



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Eingang Flur/Treppe



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Terrasse



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Gartentor



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gartenblick zum Wald