

## \*\*\*Gemütliche kleine DHH zu sofort zu mieten\*\*\*

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	690 €
Warmmiete	870 €
Nebenkosten	80 €
Heizkosten	100 €
Mietpreis pro Fläche	7,98 € (m <sup>2</sup> )
Kaution	2.070 €



### Objektbeschreibung

Immobilienexposé: Komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen präsentieren zu dürfen. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier treffen stilvolles Design und hochwertige Ausstattung aufeinander, um Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis zu bieten.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine helle und großzügige Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet, die alle notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum bietet. Die Küche ist perfekt integriert und lässt viel Platz für eine gemütliche Essecke.

Auf der oberen Etage befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit einem integrierten Ankleideraum, der Ihnen reichlich Platz für Ihre Garderobe bietet. Der Raum besticht durch seine ruhige Atmosphäre und bietet die ideale Rückzugsmöglichkeit.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	2
Zustand des Objektes	Erstbezug
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	sofort
Verfügbar ab (Datum)	23.04.2026



Zurzeit ist diese Wohnung mit einem Kabelanschluss ausgestattet, allerdings ist ein Glasfaseranschluss möglich, da die Nebenwohnung bereits mit Glasfaser versorgt ist.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Bauweise	Massiv



## Lage

Die Gemeinde Westoverledingen ist eine ländlich gelegene und idyllische Gegend mit rund 21.000 Einwohnern, die im Landkreis Leer in Ostfriesland, Niedersachsen, liegt. Die Immobilie ist etwa 4,1 km südlich vom Stadtzentrum entfernt, in der Nähe der Grenze zum Landkreis Emsland. Die Gemeinde ist von Flüssen umgeben, darunter die Ems im Westen und die Leda im Norden, was zu einer malerischen Umgebung beiträgt.

Die Region ist bekannt für ihr kulturelles Erbe, darunter eine gotische Kirche und fünf romanische Kirchen, zwei historische Mühlen und eine Vielzahl von Gulfhöfen. Wirtschaftlich ist Westoverledingen von mittelständischen Unternehmen geprägt, mit der Landwirtschaft und der Milchwirtschaft als wichtigen Sektoren. Der Tourismus ist von geringerer Bedeutung, aber es gibt immer noch einige Übernachtungsmöglichkeiten in der Gegend. Die meisten Arbeitsplätze der Einwohner liegen außerhalb der Gemeinde, in den Nachbarstädten Leer und Papenburg.

Die Immobilie ist in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle Papenburger Straße/Heerweg und die Autobahnauffahrt Papenburg ist mit dem Auto in weniger als 15 Minuten erreichbar.

## Energieausweis

Erstellungsdatum

nicht nötig



In Westoverledingen gibt es eine Grundschule, eine Schule und einen Kindergarten in der Nähe. Für medizinische Versorgung stehen eine Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt und eine Apotheke zur Verfügung. Für kulinarische Genüsse gibt es eine Vielzahl von Optionen in der Nähe, darunter Schnellrestaurants, Kneipen und Bars. Die Freizeitmöglichkeiten in Westoverledingen sind vielfältig und umfassen einen Aktivpark, ein Museum, einen Freizeitpark, Sporthallen und Sportvereine. Für Naturliebhaber gibt es mehrere Parks und Gärten in der Nähe, wie den Erlebnispark, Naschkes Garten und den Garten Naturlehrpfad.

Zusammenfassend bietet Westoverledingen eine idyllische und ländliche Umgebung mit einer reichen Geschichte, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl von Freizeit- und Kulturangeboten. Die Gemeinde ist auch bekannt für ihre Landwirtschaft und Milchwirtschaft, und die meisten Arbeitsplätze der Einwohner liegen in den Nachbarstädten Leer und Papenburg.





## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Kabelanschluss vorhanden - Glasfaser möglich

Sonstiges

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und kann nach Absprache besichtigt werden. Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt.

Highlights auf einen Blick:

Komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf 2 Etagen

91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Küchenzeile

Schlafzimmer mit Ankleideraum

Neue, energieeffiziente Heizung

Kabelanschluss für Internet

Ruhige Lage mit guter Anbindung

Mietpreis und Nebenkosten - Es wird eine Inklusivmiete angeboten (Kaltmiete inkl. Gas, Strom und Betriebskosten)

Kaltmiete: 690,00 €

Nebenkosten: 80,00 €

Gas: 100,00 €

Strom: 80,00 €

Kaution: 3 Monatsmieten

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Der Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol





## 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: A.



P. - Rindsland Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien, A.F.P. - Janicka Immobilien, A.F.P. - Groenewold Immobilien, ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGbR  
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>.



[eu/consumers/odr/](https://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..



IMG\_9164



IMG\_9165



IMG\_9166



IMG\_9167

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail

+49 4955-9269800  
[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)