

EXPOSÉ

Ein Haus mit Potenzial - verwirklichen Sie Ihre Wohnideen in Westerstede-Ocholt



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26655 Westerstede / Ocholt
Baujahr: 1959
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 91,46 m²
Nutzfläche (ca.): 39,05 m²
Grundstücksfläche (ca.): 835 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
€ 149.000,-**

Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600
Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26655 Westerstede / Ocholt
Baujahr	1959
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	91,46 m²
Nutzfläche (ca.)	39,05 m²
Grundstücksfläche (ca.)	835 m²
Kaufpreis	149.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	358,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1959
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

bezugsfrei ab

Sofort verfügbar.

Provision für Käufer

3,95 % inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus
> Westerstede / Ocholt
> 5 Zimmer

> 91,46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 578



Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnumgebung von Westerstede im Ortsteil Ocholt erwartet Sie dieses Wohnhaus mit Garage auf einem großzügigen Grundstück von 835 m². Die Immobilie bietet eine interessante Grundlage für alle, die handwerkliches Geschick mitbringen und sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. Mit Einsatz und Ideen lässt sich das Haus wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Die Wohnfläche von ca. 91,46 m² verteilt sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine Küche mit direktem Zugang zur Terrasse zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie zwei Flure, von denen einer derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein weiterer Flur, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer bieten. Zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten finden Sie im Keller und im Dachgeschoss.

Auch die Garage mit angebautem und separat zugänglichen Geräteraum bietet praktischen Mehrwert. Ein weiterer Raum, der ursprünglich als Öllager diente, kann nach entsprechender Prüfung und Anpassung beispielsweise als Werkstatt genutzt werden. Die Öltanks wurden bereits entfernt.

Das großzügige Grundstück lädt dazu ein, eigene Gartenträume zu verwirklichen. Auf der Terrasse können Sie entspannen, die Sonne genießen und gesellige Grillabende.

Ausstattung:

Einfamilienhaus mit Garage; teilunterkellert; massive Bauweise; Klinkerfassade; Satteldach mit Zementpfanneneindeckung; Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung; Rollläden mit Vorbaurolladenkasten; Gas-Brennwertkessel (Bj.2021, Brötje); Einbauküche; Bad mit Dusche und Wanne; Fußbodenbeläge: Teppich, Laminat, Fliesen; Terrasse; gepflasterte Auffahrt; pflegeleicht angelegtes Grundstück.

Lagebeschreibung:

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westersteder Ortsteil Ocholt, einer beliebten Umgebung im Landkreis Ammerland. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem angenehmen, dörflich geprägten Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch ihre harmonische Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im näheren

Umfeld vorhanden und bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist sehr gut, sodass sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal eignet. Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zudem zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Insgesamt bietet diese Lage ein ruhiges, lebens- und wohnenswertes Umfeld mit hoher Lebensqualität.

(KI-generiert)

Sonstiges:

Kleine Bitte unsererseits:

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Eigentümer und Nachbarn.

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Wir legen großen Wert auf eine seriöse Abwicklung und bitten daher um eine Finanzierungsbestätigung oder einen Nachweis über die Finanzierbarkeit für einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Vermittlung zu unseren zuverlässigen Finanzierungspartnern.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

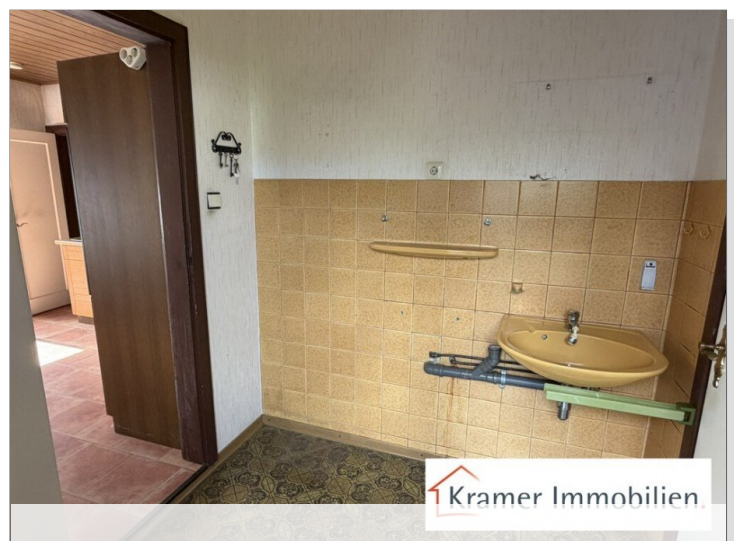
- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

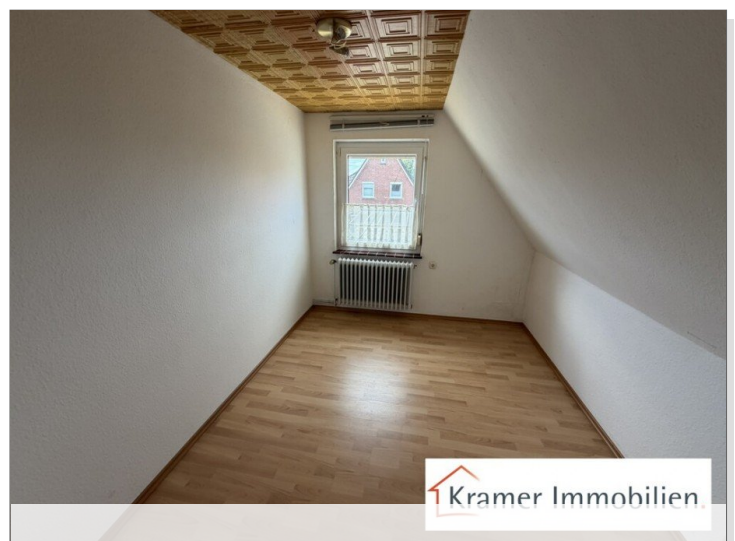
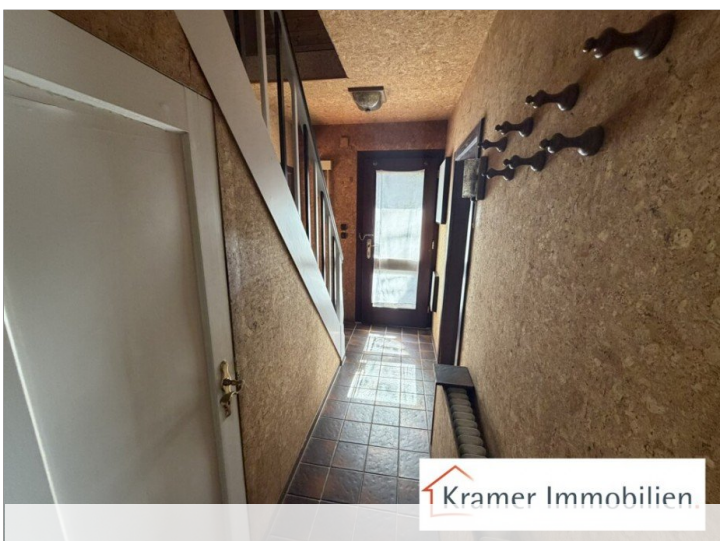
- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

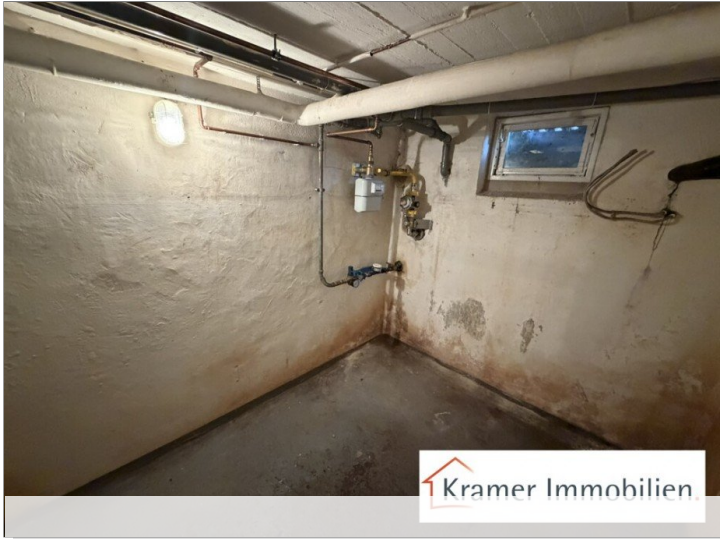
- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

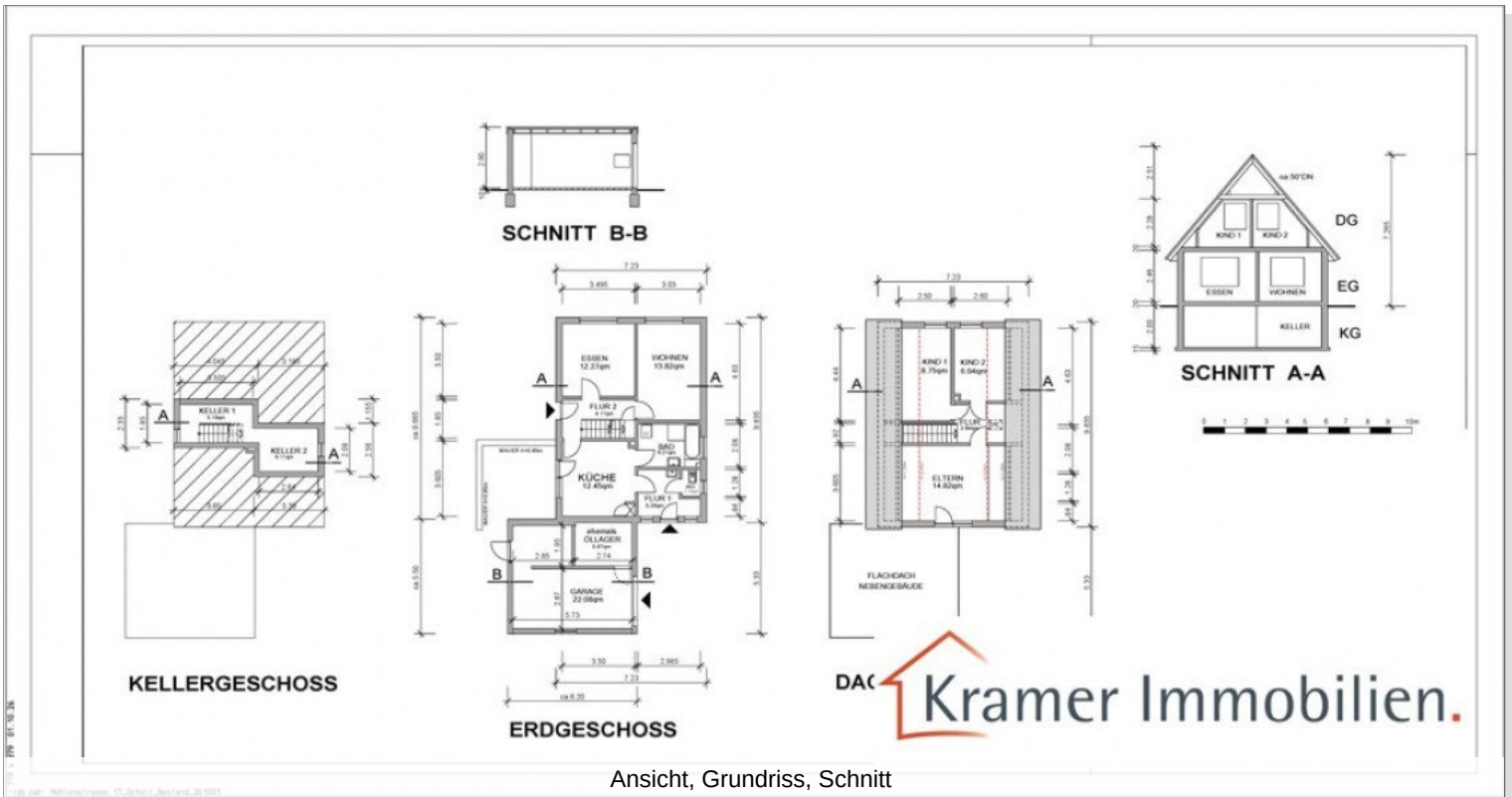
- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

- > 91,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 578



Ansicht, Grundriss, Schnitt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede / Ocholt
- > 5 Zimmer

- > 91,46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 578



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Firmendaten:

Kramer Immobilien

Inh. Herr Frank Kramer
Buergermeister-Osterloh-Straße 24
26316 Varel

Tel.: 04451 / 9 69 60-0

Fax: 04451 / 9 69 60-29

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: