

## Bezugsfreie 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil!



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 26655 Westerstede

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 775 m<sup>2</sup>

Balkon: ja

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 225.000,-**

**Athing & Eilers OHG**

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590  
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

> Erdgeschosswohnung

> Westerstede

> 4 Zimmer

> 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 20852



## Objekteckdaten:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Erdgeschosswohnung               |
| Adresse                    | 26655 Westerstede - Westerstede  |
| Baujahr                    | 1994                             |
| Zimmerzahl                 | 4                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 104 m <sup>2</sup>               |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 775 m <sup>2</sup>               |
| Kaufpreis                  | 225.000,- €                      |
| Balkon                     | ja                               |
| Terrasse                   | ja                               |
| Anzahl Stellplätze         | 1                                |
| Stellplatzart              | Freiplatz                        |
| Freiplatz                  | Anzahl 1                         |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger | GAS                              |
| Endenergiebedarf           | 131,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 2030-11-07                       |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Werteklasse | E                                |
| Energieausweis Baujahr     | 1994                             |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                      |
| Unterkellert               | ja                               |
| teilbar ab (ca.)           | 104 m <sup>2</sup>               |
| Badezimmer                 | 1                                |
| Heizung                    | Etagenheizung                    |
| Ausstattung                | STANDARD                         |
| Gäste-WC                   | ja                               |
| Provision für Käufer       | 3,57% inkl. MwSt.                |

## Objektbeschreibung:

Hier spielt sich das Leben im Erdgeschoss ab!

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung in begehrter Wohnlage von Westerstede steht zum Verkauf. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und konventioneller Bauweise überzeugt die Immobilie auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie drei Schlafzimmer. Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Terrasse mit Gartenanteil lädt dazu ein, entspannte Sommerabende im Freien zu genießen.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der attraktiven Lage und des vielseitigen Zuschnitts eignet sich die Immobilie sowohl als interessante Kapitalanlage als auch hervorragend zur Eigennutzung.

## Ausstattung:

Aufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer I
- Schlafzimmer II
- Schlafzimmer III
- Küche
- Bad
- Hauswirtschaftsraum
- Windfang
- Flur
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Pkw-Stellplatz
- Fahrradschuppen

Ausstattung:

Das Sechsfamilienhaus wurde 1996 errichtet und hat eine solide, gute Ausstattung. Die konventionelle Herstellung und Ausstattung gewährleisten eine hohe Qualität, die sich in der folgenden Beschreibung widerspiegelt:

- Außenwände Verblendmauerwerk
- Satteldach mit Krüppelwalm in Falzziegel
- Innenwände massiv
- Etagendecken Stahlbeton mit Trittschalldämmung
- Fenster und Eingangelement in Kunststoffausführung
- separate Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung je Wohnung (Etagenheizung)
- helles freundliches Bad mit Wanne, Dusche, WC und WM-Anschluss
- große Terrasse in guter Sonnenausrichtung
- technische Einrichtungen: Gegensprechanlage, Zylinderschloss, elektrischer Türöffner, Klingelanlage, separate Briefkastenanlage
- Bodenbeläge: größtenteils Laminat und Teppich

## Lagebeschreibung:

Ruhig und dennoch zentral! Das Wohngebiet "Hössen" zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte Lage aus und bietet eine hohe Wohnqualität. In der Nähe befindet sich der "Hössenbusch" sowie die umfangreiche Hössensportanlage, die mit Hallen- und Freibad, Fußball- und Tennisplätzen und vielem mehr ein gesundes Umfeld schafft. Die Fußgängerzone ist nur einen kurzen Weg entfernt, und auch Ärzte,



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20852



Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Westerstede, oft als die blühende Stadt bezeichnet, liegt zwischen Oldenburg, Leer und Emden an der A 28. Von hier aus gelangt man in etwa 15 Minuten nach Oldenburg. Als Kreissitz des Ammerlandes bietet die Stadt ihren über 20.000 Einwohnern eine gelungene Kombination aus moderner Infrastruktur, wirtschaftlicher Lebensqualität sowie einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot.

## Objektbilder:



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer I



Bad



Schlafzimmer II

## Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590  
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20852



Schlafzimmer II



Garten



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20852



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Westerstede
- > Objektnummer: 20852
- > 4 Zimmer



**Ansprechpartner:**

**Herr René-Lucien Hayen**

**Telefon: 00494488529590**

**E-Mail:** [info@athing-eilers.de](mailto:info@athing-eilers.de)

**Firmendaten:****Athing & Eilers OHG**

In der Kreisstadt  
Bahnhofstraße 8  
26655 Westerstede  
Tel.: +49 (0) 4488 529590  
Fax: +49 (0) 4488 5295929

Geschäftsstelle Wiefelstede  
August-Hinrichs-Straße 6  
26215 Wiefelstede  
Tel.: +49 (0) 4402 960386

E-Mail: [info@athing-eilers.de](mailto:info@athing-eilers.de)  
Internet: [www.athing-eilers.de](http://www.athing-eilers.de)

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Axel Eilers und Gerd Schmidt

Registergericht: Amtsgericht Oldenburg  
Registernummer: 120064  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE190244411

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der  
Stadt Westerstede, Ammerlandallee 12, 26655 Westerstede, Tel.:  
+49 (0) 4488 56-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg | <https://www.ihk-oldenburg.de>

**Ihre Notizen:**