

WESTOVERLEDINGEN - DUITSLAND

Papenburgerstraße 331

€ 747.500,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Papenburgerstraße 331

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

260 m²



Kamers

Zimmer

7



Bouwjaar

Baujahr

1936



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

42638 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

4



Energietabel

Energieeffizienzklasse

In aanvraag





Bouwjaar:	1936
Soort:	woonboerderij
Kamers:	7
Slaapkamers:	4
Inhoud:	1200 m ³
Woonoppervlakte:	260 m ²
Perceeloppervlakte:	42638 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Parkeerfaciliteiten:	
Garage:	vrijstaand steen, vrijstaand hout
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	In aanvraag



Baujahr:	1936
Wohnungstyp:	woonboerderij
Zimmer:	7
Schlafzimmer:	4
Umbauter Raum:	1200 m ³
Wohnfläche:	260 m ²
Grundstücksfläche:	42638 m ²
Andere Innenräume:	-
Gebäudebezogene Freiflächen:	-
Externer Speicherplatz:	-
Stellplatz:	
Garage:	vrijstaand steen, vrijstaand hout
Heizungsart:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolation:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energieausweis:	Noch ausstehend

kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

Papenburgerstraße 331

Ruimte, rust en volledige privacy

Aan een lange privé oprijlaan, verscholen in het groen, ligt deze karaktervolle woonboerderij op een uitzonderlijk perceel van circa 40.000 m². Hier ervaar je vrijheid in de puurste vorm. Geen directe burens, alleen de natuur als decor. Een plek waar stilte nog echt stilte is.

Met een woonoppervlakte van circa 260 m² biedt deze boerderij comfort, ruimte en veelzijdigheid. Het geheel is uitermate geschikt voor wie landelijk wil wonen, dieren wil houden of droomt van een leven met maximale onafhankelijkheid.

Langs de oprijlaan ligt een prachtige boomgaard die direct de landelijke signatuur van het terrein benadrukt. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere houten schuren en bijgebouwen, ideaal voor opslag, werk, hobby of het houden van dieren.

Begane grond

Via de ruime entreehal kom je in het hart van de woning.

De royale woonkamer kijkt uit over de tuin en het omliggende landschap en is voorzien van een sfeervolle houtkachel.

Aansluitend bevindt zich een extra kamer die perfect kan dienen als werkruimte of kantoor. Vanuit deze kamer is ook de provisiekelder bereikbaar.

De woonkeuken is compleet ingericht met inbouwapparatuur en vormt een fijne centrale plek voor het dagelijks leven.

Op de begane grond is een royale badkamer aanwezig met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche, toilet en bidet.

De bijkeuken met witgoedaansluitingen vormt de verbinding naar het inpanidige zelfstandige verblijf.

Zelfstandig verblijf en dubbele bewoning

De woonboerderij is zeer geschikt voor dubbele bewoning of verhuur.

Het inpanidige verblijf beschikt over een eigen ingang en bestaat uit een woonkamer, een slaapkamer en een reeds voorbereid keukenblok. Daarnaast is er een eigen douche en toilet aanwezig.

Het verblijf beschikt over een groot buitenterras, een eigen parkeerplaats en een eigen garage.

Verwarming is mogelijk via de centrale verwarming en via airconditioning.

Hierdoor is het uitstekend geschikt voor mantelzorg, inwonende ouders, een au pair of als volledig zelfstandig gastenverblijf.

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met airconditioning en weids uitzicht over het omliggende landschap.

De master bedroom beschikt over een royale kastenwand.



Daarnaast is er een separaat toilet op deze verdieping.

Kelder

De kelder biedt praktische opslagruimte en is zeer geschikt voor proviand, wijn of voorraad.

Buitenleven en perceel

Het perceel van circa 40.000 m² is werkelijk indrukwekkend.

Verspreid over het terrein staan circa 100 fruitbomen waaronder appel, peer, pruim, noten, kersen en diverse bessen. Er is daarnaast volop ruimte voor het verbouwen van eigen groenten en het houden van kippen.

Voor paardenliefhebbers is dit een unieke locatie met volledige faciliteiten, waaronder meerdere stallen, gescheiden weilanden en een grote rijbak.

Bijgebouwen en tuinhuis

Op het terrein bevindt zich tevens een volledig geïsoleerd tuinhuis van circa 5 x 4 meter, voorzien van een toilet en kleine keuken.

Dit tuinhuis is in het verleden bewoond geweest en wordt momenteel gebruikt als opslag. Het biedt mogelijkheden als gastenverblijf, atelier, kantoor of hobbyruimte

Parkeren en toegang

De woning is bereikbaar via een lange oprijlaan die afsluitbaar is met een elektrisch bedienbaar gietijzeren hek.

Op het terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig, inclusief een carport voor meerdere voertuigen.

Duurzaamheid en zelfvoorzienend wonen

De woning is recent verduurzaamd. Het energielabel is momenteel nog in aanvraag.

De woning is voorbereid op volledig zelfvoorzienend leven met zonnepanelen, batterijopslag, noodstroom en een eigen houtvoorziening

Highlights

- Perceel van circa 40.000 m²
- Woonoppervlakte circa 260 m²
- Geschikt voor dubbele bewoning
- Zelfstandig gastenverblijf
- Volwaardige paardenfaciliteiten
- Circa 100 fruitbomen
- Eigen bos met eiken en berken
- Volledig geïsoleerd tuinhuis
- Zonnepanelen met batterijopslag en noodstroom
- Mogelijkheid tot grotendeels zelfvoorzienend wonen

Belangrijke opmerkingen



Duurzaamheid en zelfvoorzienend wonen

De woning is recent verduurzaamd. Het energielabel is momenteel nog in aanvraag.

De woning is voorbereid op volledig zelfvoorzienend leven met zonnepanelen, batterijopslag, noodstroom en een eigen houtvoorziening.

Highlights

- Perceel van circa 40.000 m²
- Woonoppervlakte circa 260 m²
- Geschikt voor dubbele bewoning
- Zelfstandig gastenverblijf
- Volwaardige paardenfaciliteiten
- Circa 100 fruitbomen
- Eigen bos met eiken en berken
- Volledig geïsoleerd tuinhuis
- Zonnepanelen met batterijopslag en noodstroom
- Mogelijkheid tot grotendeels zelfvoorzienend wonen

Ligging

De woonboerderij ligt in de gemeente Westoverledingen in Nedersaksen. Een rustige, landelijke omgeving met uitstekende bereikbaarheid richting Papenburg, waar alle voorzieningen aanwezig zijn.

Aanvullende technische specificaties

Dubbele bewoning en verhuur

Het zelfstandige verblijf beschikt over een eigen ingang, woonkamer van circa 5,70 x 4,70 meter, slaapkamer van circa 3,70 x 3,50 meter, voorbereid keukenblok, douche en toilet.

Daarnaast zijn er een eigen buitenterras, eigen parkeerplaats, eigen garage en eigen verwarmingssysteem via zowel cv als airconditioning.

Zelfvoorzienend leven

De woning is volledig voorbereid op onafhankelijk wonen.

Aanwezig zijn zonnepanelen met een capaciteit van circa 10 kWh en tractiebatterijen met een opslagcapaciteit van circa 16,2 kWh.

Verwarming is mogelijk via houtkachel, airconditioning en aardgas.

Er is een dieselaggregaat aanwezig met een capaciteit van 3 fase 22 kVA als noodstroomvoorziening.

Daarnaast is er bijna één hectare eigen bos aanwezig met veel eiken en berken.

Buitenvoorzieningen en dieren

Op het terrein bevinden zich circa 100 fruitbomen.

Er is ruimte voor het verbouwen van eigen groenten en het houden van maximaal circa 12 kippen.





BESCHREIBUNG

Papenburgerstraße 331

Raum, Ruhe und Privatsphäre!

Willkommen in diesem einzigartigen und attraktiven Wohnbauernhof, der sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 40.000 m² befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 260 m² und einem beeindruckenden Inhalt von ca. 1.200 m³ bietet dieser Bauernhof eine Oase der Ruhe und Weite. Dieser charakteristische Bauernhof verfügt über viel Land für verschiedene Zwecke, einschließlich eines schönen Obstgartens entlang der Zufahrt und mehrerer Holzschuppen/Garagen. Die Lage ist ideal für Tierliebhaber mit der Möglichkeit, Pferde oder anderes Kleinvieh zu halten.

Erdgeschoss

Sie das Haus betreten, werden Sie von einer geräumigen Diele empfangen, die Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen bietet. Das geräumige Wohnzimmer bietet einen schönen Blick auf den Garten und verfügt über einen gemütlichen Kamin. Der Raum im Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche kann als Büro, Arbeitsbereich oder anderweitig eingerichtet werden. Von hier aus gibt es auch einen Zugang zur Speisekammer. Die Wohnküche ist mit Einbaugeräten ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, begehbare Dusche, WC und Bidet. Darüber hinaus gibt es einen Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Elektrogeräte. Die Spülküche ist der Durchgang und die Trennung zwischen dem Innenwohnbereich, wo sich ein weiteres separates Studio befindet. Dieser Raum besteht aus einem Wohnzimmer mit Flügeltüren zum Garten mit schönem Blick auf die Pferdeställe. Ein verspieltes Schlafzimmer, das über eine kleine Treppe erreichbar ist, und ein Badezimmer.

Etage

Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, jedes mit Blick auf die umliegende Landschaft und den Garten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen großzügigen Kleiderschrank und ein Badezimmer mit Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein zweites Badezimmer, ebenfalls mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet.

Keller

Keller ist ein praktischer Raum, in dem Vorräte, Wein oder andere Dinge gelagert werden können.



Außenbereich

Das 40.000 m² große Grundstück ist atemberaubend und bietet viel Privatsphäre. Der Obstgarten entlang der Auffahrt bietet einen schönen Eingang und liefert in der Saison köstliche Früchte. Die verschiedenen Holzscheunen auf dem Grundstück sind ideal für die Lagerung, den Arbeitsbereich oder die Tierhaltung. Der Garten, der das Bauernhaus umgibt, ist wunderschön angelegt und bietet mehrere Terrassen und Sitzgelegenheiten, wo man die Natur genießen kann.

Parken

Sie erreichen das Grundstück über eine lange Zufahrt, die mit einem gusseisernen Zaun geschlossen werden kann. Dies gewährleistet Privatsphäre. Auf dem Grundstück stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, darunter ein Carport für mehrere Autos.

Aufgrund der kürzlich durchgeführten Sanierungsarbeiten ist der Energieausweis noch ausstehend. Die durchgeführten Erhaltungsarbeiten können wie folgt aufgelistet werden. Isolierung des Hauses, Installation von Sonnenkollektoren mit einer Batterie zur Speicherung des erzeugten Stroms. Sowie ein Generator, um völlig unabhängig von Stromversorgern zu arbeiten.

- Sehr großzügiges Grundstück von 40.000 m²
- Wohnfläche von ca. 260 m²
- Fassungsvermögen von ca. 1.200 m³
- Möglichkeit zur Pferdehaltung
- Schöner Obstgarten
- Mehrere Holzschuppen
- Vier geräumige Schlafzimmer
- Zwei Bäder
- Separates Gästehaus mit eigenem (extra) Badezimmer
- Das Anwesen wurde kürzlich renoviert.

Dieses besondere Bauernhaus befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Umgebung, umgeben von Natur. Absolute Privatsphäre ist bei diesem Haus garantiert, aber dennoch sind Sie nur wenige Autominuten von der Stadt Papenburg entfernt. Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen Privatsphäre und Erreichbarkeit, da alle Annehmlichkeiten leicht zu erreichen sind. Schulen, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind leicht zu erreichen, während Sie zu Hause die Ruhe und den Frieden des Landes genießen können.



Westoverledingen ist eine Gemeinde im deutschen Bundesland Niedersachsen und liegt im Landkreis Leer. Sie besteht aus mehreren Dörfern, die sich über ein ländliches Gebiet in der Region Ostfriesland verteilen.

Die Region hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Westoverledingen war früher eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde, und viele der Dörfer haben ihren traditionellen Charme bewahrt.

Westoverledingen hat auch eine eng verbundene Gemeinschaft mit einem aktiven gesellschaftlichen Leben. Lokale Feste, Märkte und Dorffeste sind wichtige Veranstaltungen, die die Gemeinde zusammenbringen.

Weitere Informationen über die Umgebung.

Papenburg ist eine Stadt im Landkreis Emsland in Niedersachsen, Deutschland. Sie ist der südlichste Seehafen des Landes und liegt an der Ems.

Papenburg wurde im 17. Jahrhundert gegründet und ist für seine lange Tradition im Schiffbau bekannt. Die Stadt entwickelte sich aufgrund ihrer Lage am Wasser schnell und wurde zu einem wichtigen Zentrum der Schiffbauindustrie.

Die Wirtschaft Papenburgs wird vom Schiffbau dominiert, insbesondere von der Meyer Werft, einer der größten und modernsten Werften der Welt. Die Stadt ist auch ein regionales Handels- und Dienstleistungszentrum.

Neugierig geworden?

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Termin für eine Besichtigung.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem können aus eventuell falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Angaben sind rein indikativ und informativ. Der Käufer erhält selbstverständlich die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.

3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt., verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (656 c BGB).

Alle Beraterinnen und Berater sprechen Niederländisch und Deutsch.

(www.euregiofinanzcenter.de)







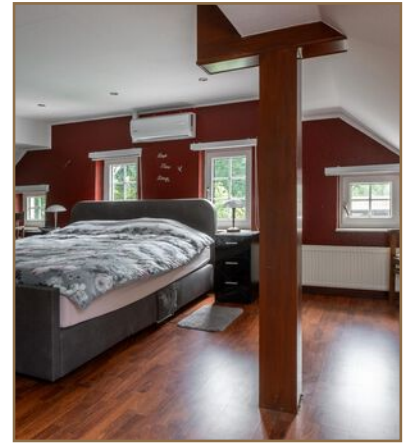
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



Badkamer
Badezimmer

19



Keuken
Küche

21



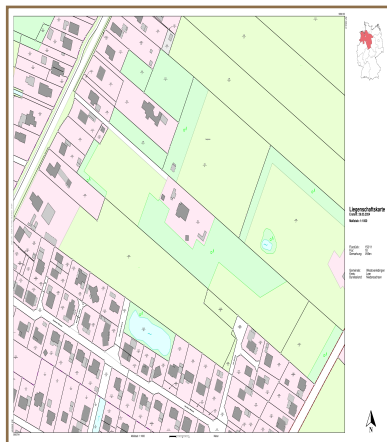
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



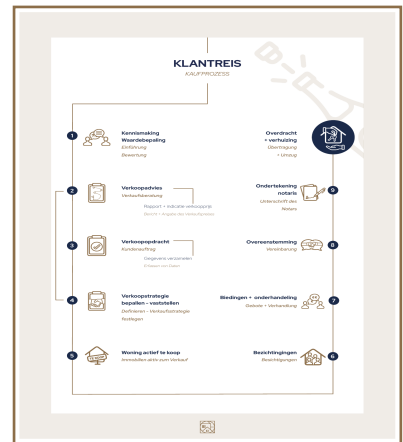
Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

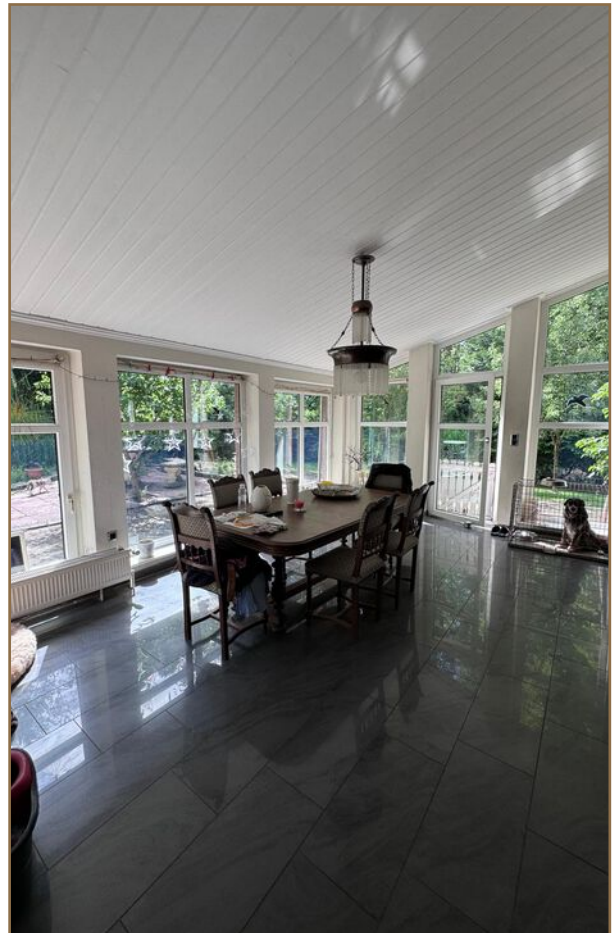
39



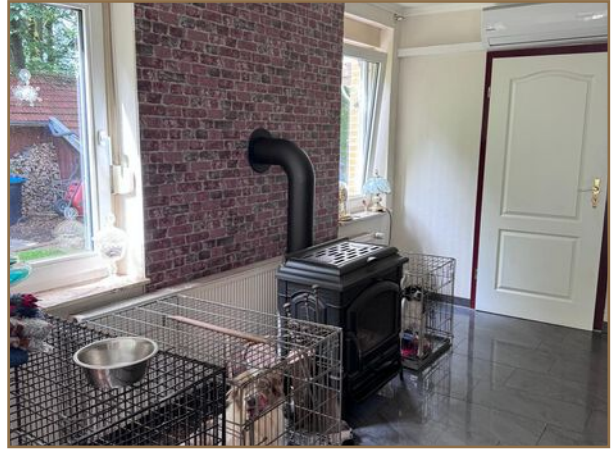


































PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Papenburgerstraße 331 - Westoverledingen, Duitsland
Erdgeschoss



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl



PLATTEGRONDEN

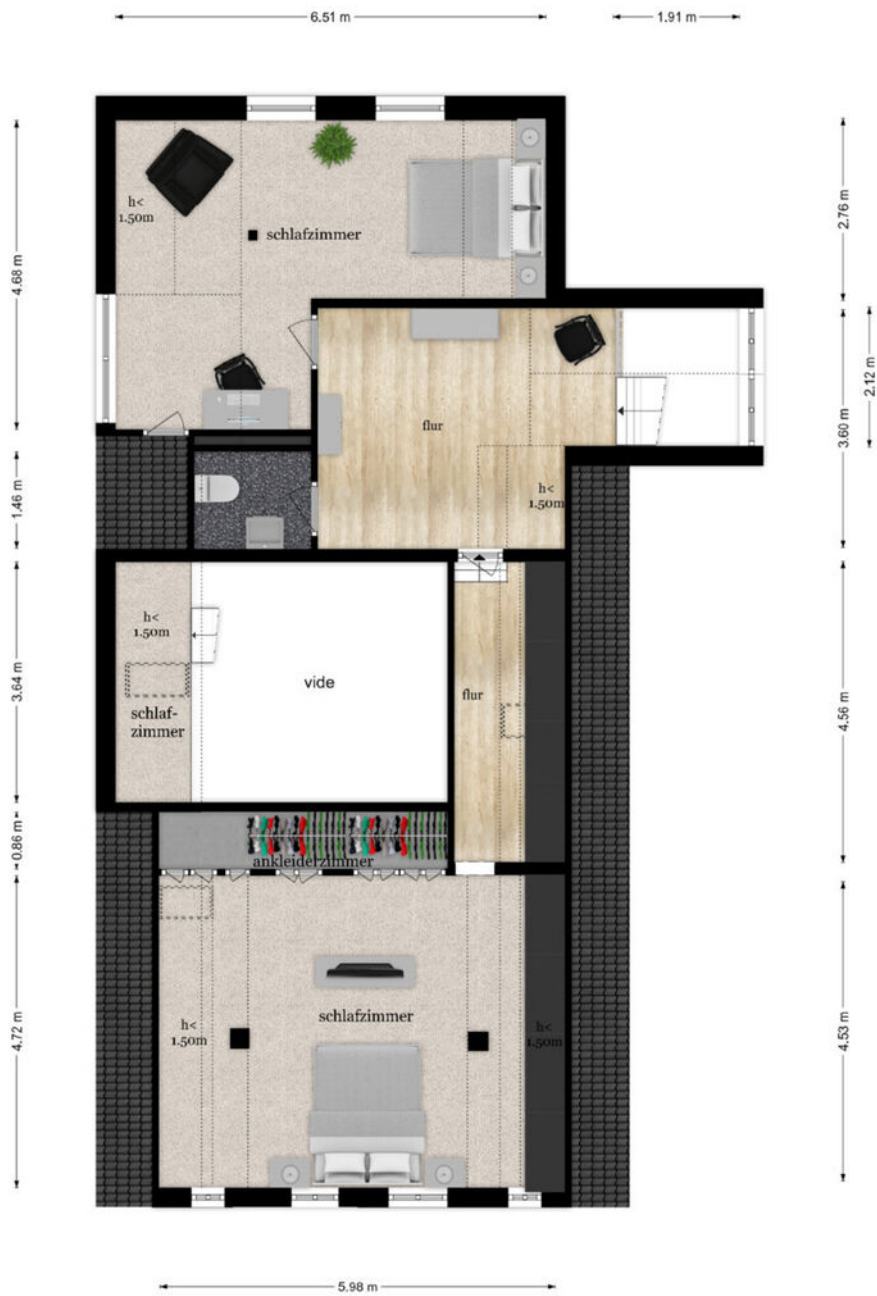
GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Papenburgerstraße 331 - Westoverledingen, Duitsland
Erster Stock



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Papenburgerstraße 331 - Westoverledingen, Duitsland
Stall

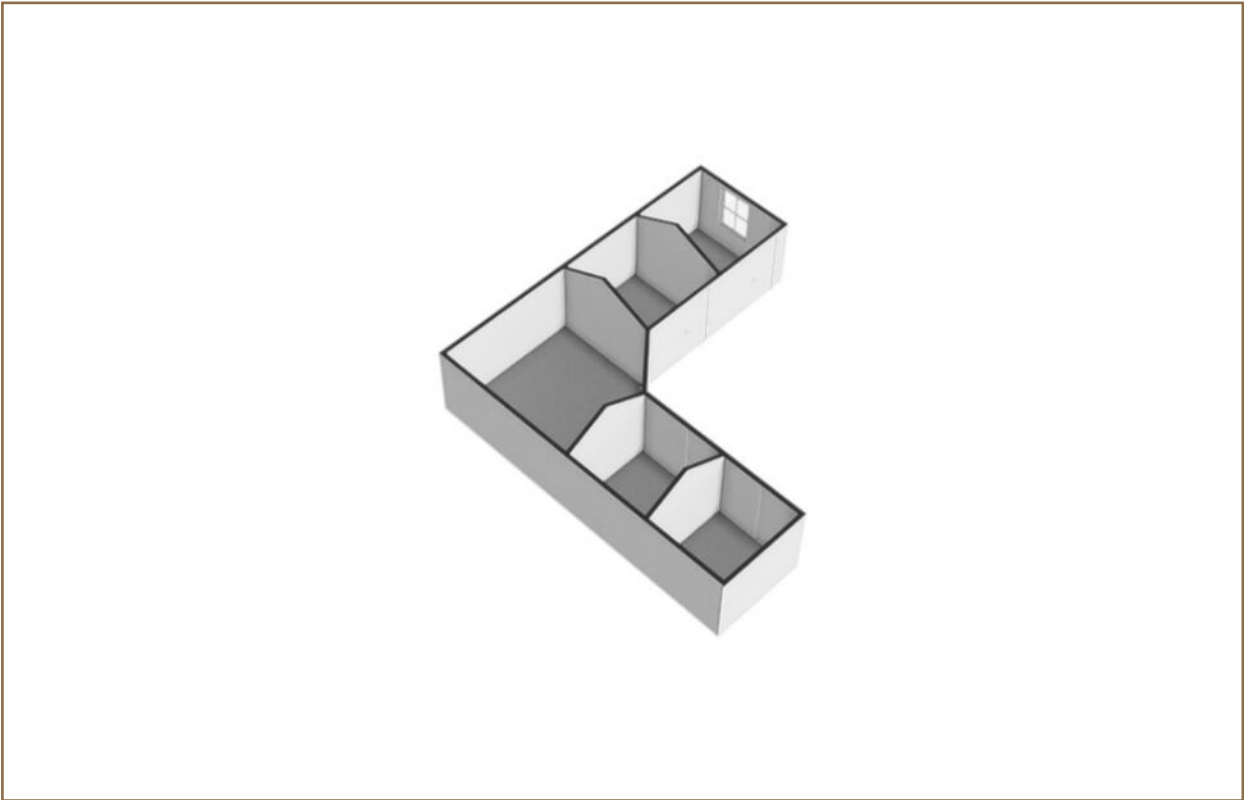
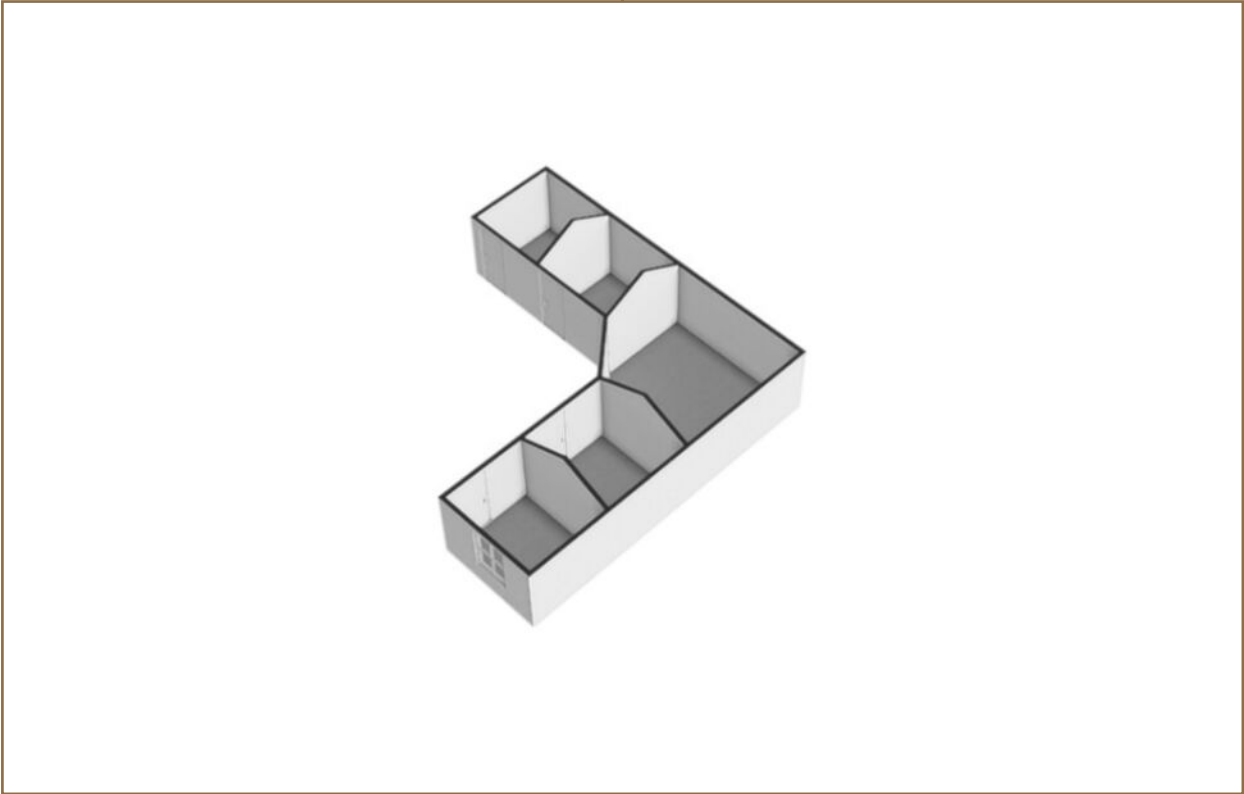


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



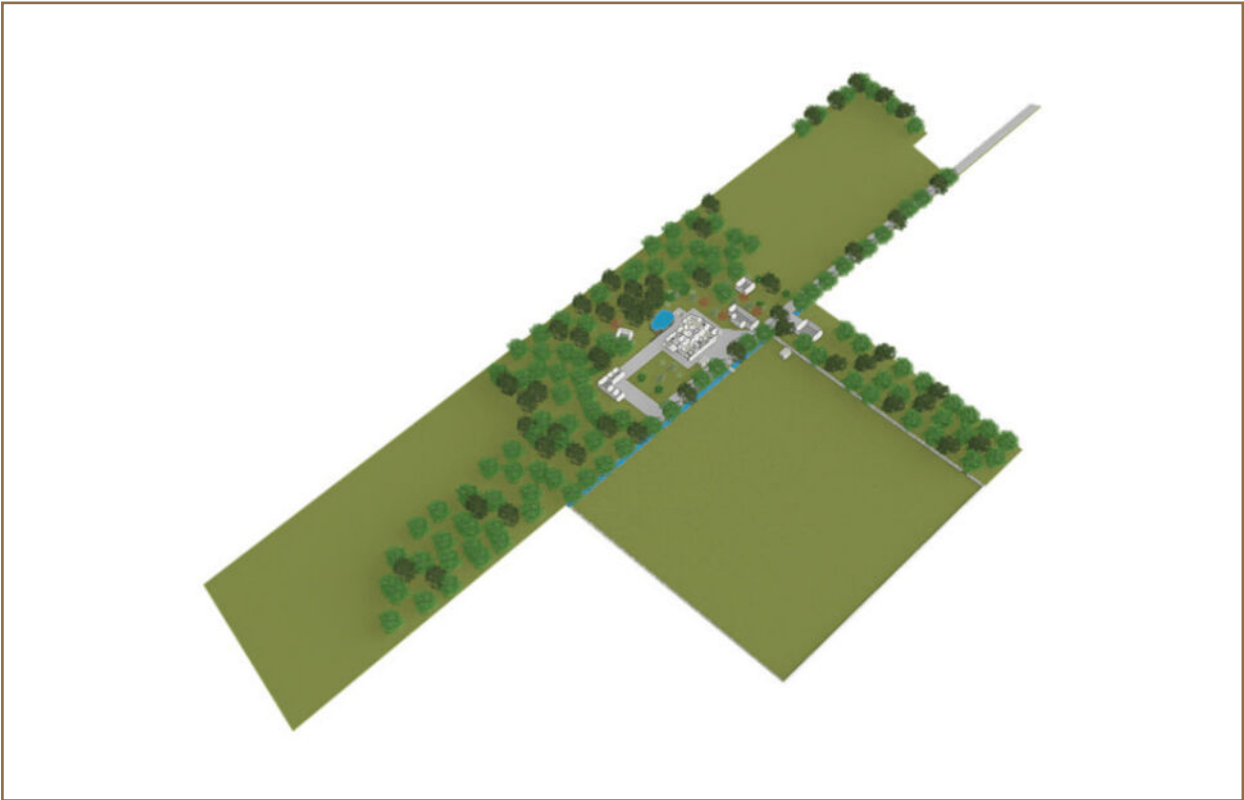
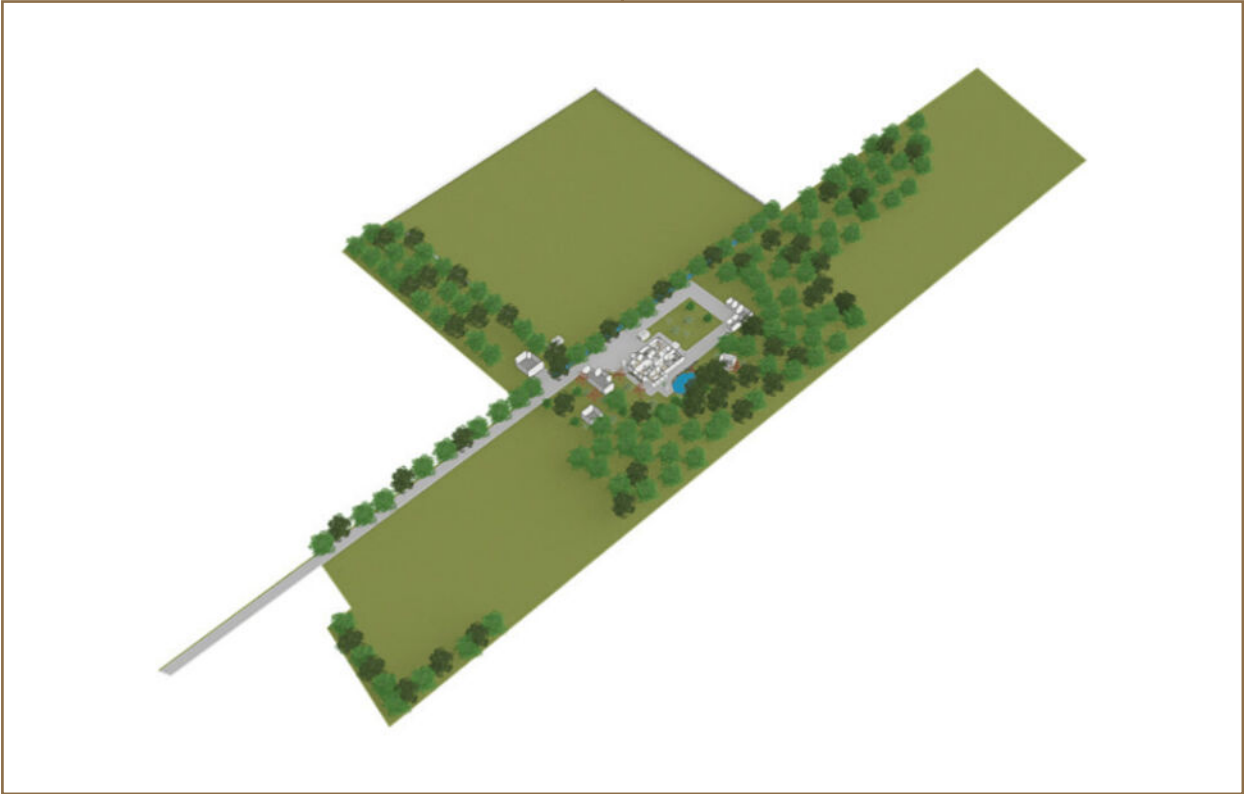
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



Liegenschaftskarte
Erstellt: 29.05.2024
Maßstab: 1:1000

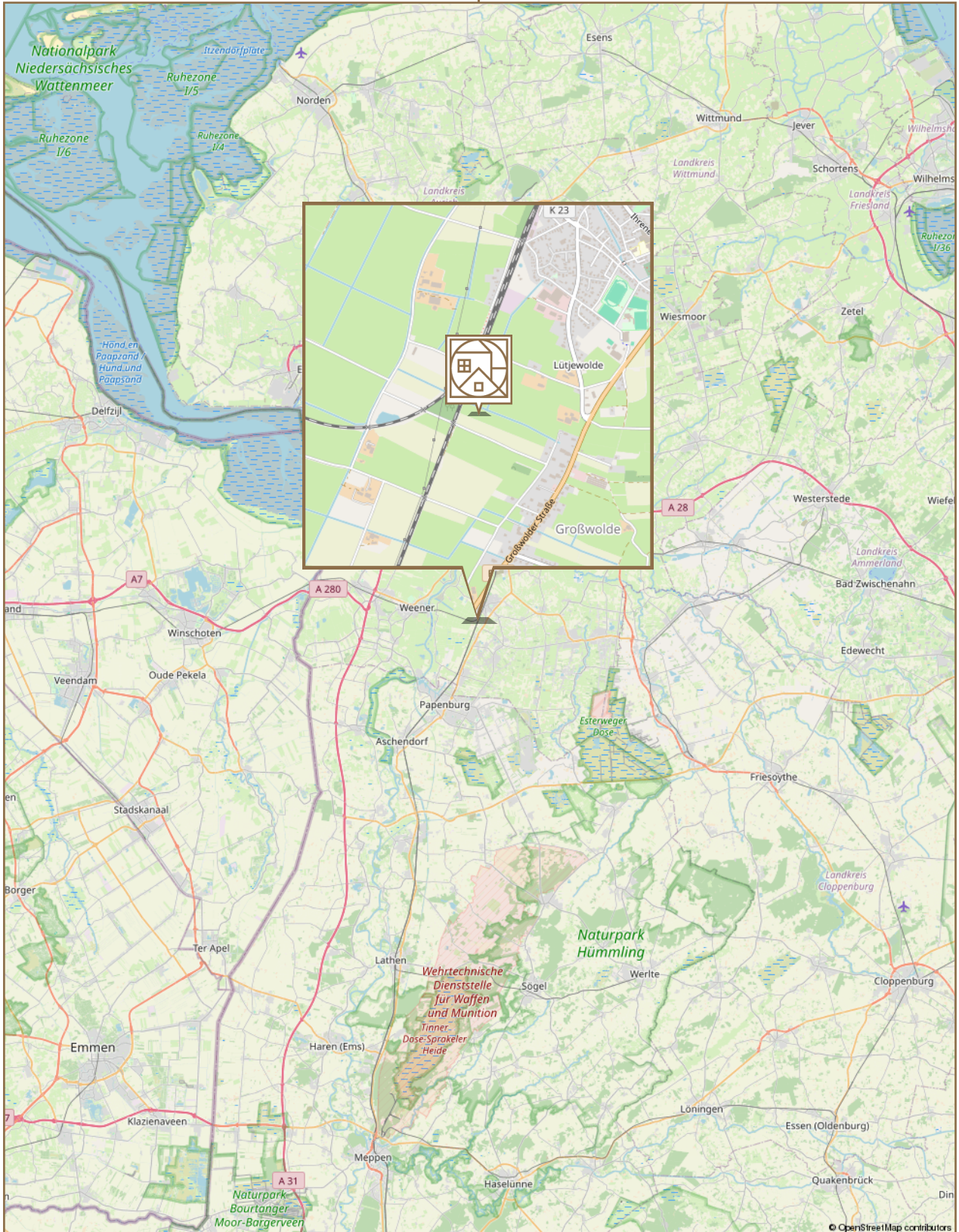
Flurstück: 153/11
Flur: 18
Gemarkung: Völlen

Gemeinde: Westoverledingen
Kreis: Lüneburg
Bundesland: Niedersachsen



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.



Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.

Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIËN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.