WESTOVERLEDINGEN - DUITSLAND

Papenburgerstraße 325

€ 398.500,- K.K.



FOQUS MAKELAARDIJ IMMOBILIEN

Papenburgerstraße 325

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

367 m²

Kamers

Zimmer

6

Bouwjaar

Baujahr

1946

Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

3415 m²

Slaapkamers

Schlafzimmer

3

Energielabel

Energieeffizienzklasse

-

Bouwjaar:	1946
Soort:	landhuis
Kamers:	6
Slaapkamers:	3
Inhoud:	500 m³
Woonoppervlakte:	367 m²
Perceeloppervlakte:	3415 m²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Parkeerfaciliteiten:	
Garage:	geen garage
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dachdämmung
Energielabel:	F

Baujahr:	1946
Wohnungstyp:	landhuis
Zimmer:	6
Schlafzimmer:	3
Umbauter Raum:	500 m³
Wohnfläche:	367 m²
Grundstücksfläche:	3415 m²
Andere Innenräume	-
Gebäudebezogene Freiflächen:	-
Externer Speicherplatz:	-
Stellplatz:	
Garage:	Keine Garage
Heizungsart:	Gas Heizung, Fußbodenheizung
Isolation:	Dachdämmung
Energieausweis:	F



OMSCHRIJVING

Papenburgerstraße 325

Uniek gerenoveerde boerderij met veel ruimte en karakter

Aan de Papenburgerstraße 325 in Westoverledingen vind je een prachtig gerenoveerde boerderij die rust, ruimte en charme combineert. Dit is niet zomaar een huis, maar een thuis met een ziel - een plek waar geschiedenis en modern wooncomfort elkaar ontmoeten. Omgeven door een liefdevol aangelegd perceel van ca. 3.500 m² biedt dit pand een uitzonderlijke woonervaring voor iedereen die kwaliteit, sfeer en ruimte belangrijk vindt.

Charmante architectuur ontmoet modern comfort

Deze voormalige boerderij is met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd, met behoud van de authentieke elementen. De rustieke houten balken, stijlvolle bakstenen muren en warme houten accenten geven het huis een unieke charme en creëren een gezellige woonsfeer. Tegelijkertijd is de woning voorzien van alle moderne gemakken en biedt zo een perfecte balans tussen traditie en hedendaags wooncomfort.

Ruime leefruimtes met een uitnodigende sfeer

Met een woonoppervlakte van ca. 250 m² biedt dit huis ruime, functionele kamers die flexibel gebruikt kunnen worden. Het open ontwerp en de hoge plafonds creëren een lichte, luchtige sfeer, terwijl de doordachte kamerindeling zorgt voor een harmonieus totaalbeeld. De eetkeuken vormt het hart van het huis - een plek waar koken en gezelligheid hand in hand gaan.
Een bijzonder hoogtepunt is de ruime serre, die op elk moment van de dag een perfect toevluchtsoord biedt. Dankzij de grote vensterpuien en het natuurlijke licht voel je je op elk moment van het jaar verbonden met de omringende natuur.

Buitenruimte - leven in harmonie met de natuur

De uitgebreide buitenruimte is net zo indrukwekkend als de binnenkant van het huis. Verschillende liefdevol aangelegde tuinen omringen het huis en creëren een groene oase van rust en privacy. Of het nu gaat om een ontspannen ontbijt op het terras of een lange zomeravond met familie en vrienden - hier kun je volop van het leven genieten. De binnenplaats met zijn charmante, beschutte sfeer is de ideale plek voor stijlvol al fresco dineren of gezellige uurtjes in de buitenlucht.

Een veelzijdige woning met eindeloze mogelijkheden

Of je nu droomt van een landelijke gezinswoning, een combinatie van wonen en werken of gewoon een plek om te ontspannen midden in de natuur - dit huis heeft het allemaal. Dankzij het ruime perceel en de unieke sfeer zul je hier niet alleen wonen, maar ook echt feelgood leven ervaren.

Ben je nieuwsgierig geworden? Regel een bezichtiging en ontdek zelf de unieke sfeer, de ruimte en de vele mogelijkheden die deze bijzondere woonboerderij te bieden heeft.

Nieuwsgierig geworden?

Bel ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen huizen aan- en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij het financieren en emigreren naar Duitsland? Alles onder één dak.

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.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 3,57% incl. BTW.

Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing, vooral als het om een aankoop in Duitsland gaat. Daarom moet je goed geïnformeerd zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen en wonen in Duitsland.

Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits.

(www.euregiofinanzcenter.de)

BESCHREIBUNG

Papenburgerstraße 325

Stilvoll renoviertes Bauernhaus mit Charakter, Großzügigkeit und Lebensqualität

An der Papenburgerstraße 325 in Westoverledingen erwartet Sie ein außergewöhnlich charmantes Bauernhaus, das mit viel Liebe und handwerklichem Können saniert wurde. Hier treffen Authentizität und moderner Wohnkomfort aufeinander und schaffen ein Zuhause mit Seele. Ein Ort, an dem Geschichte spürbar bleibt und das tägliche Leben dennoch zeitgemäß und komfortabel ist.

Mit einer Grundstücksfläche von rund 3500 m² und einer Wohnfläche von etwa 250 m² bietet dieses Anwesen eine harmonische Kombination aus Ruhe, Raum und Stil. Die Lage ist ideal für alle, die das Landleben schätzen, aber dennoch die Nähe zu den Städten Papenburg, Leer und Oldenburg genießen möchten. Auch die niederländische Grenze liegt nur etwa 25 Minuten entfernt, sodass Sie hier das Beste aus zwei Ländern vereinen können.

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

Das ehemalige Bauernhaus wurde vollständig und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Die ursprünglichen Elemente wie freiliegende Holzbalken, Backsteinmauern und warme Naturmaterialien verleihen dem Haus seine unverwechselbare Atmosphäre. Zugleich sorgt moderne Haustechnik für höchsten Wohnkomfort. Diese gelungene Verbindung von Tradition und Gegenwart macht das Haus zu einem einzigartigen Rückzugsort mit besonderem Charakter.

Großzügige Wohnräume mit natürlichem Licht und offener Atmosphäre

Die Wohnbereiche sind offen gestaltet und von Licht durchflutet. Hohe Decken, klare Sichtachsen und harmonische Raumproportionen schaffen ein Gefühl von Weite und Freiheit. Die Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem Kochen, Genießen und Zusammensein nahtlos ineinander übergehen.

Ein Highlight ist der großzügige Wintergarten, der dank großer Glasflächen und dem Blick ins Grüne zu jeder Jahreszeit ein wunderbarer Rückzugsort ist. Hier erleben Sie die Natur im Wandel der Jahreszeiten – geschützt, hell und inspirierend zugleich.
Die Raumaufteilung ist flexibel und lässt sich individuell gestalten. Ob Sie ein Homeoffice, ein Atelier oder zusätzliche Schlafzimmer benötigen – hier finden Sie den Platz, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Außenbereich – Leben im Einklang mit der Natur

Das Anwesen beeindruckt auch im Außenbereich mit einer liebevoll angelegten Gartenanlage. Mehrere Terrassen, gepflegte Rasenflächen und ein geschützter Innenhof schaffen unterschiedliche Bereiche zum

Entspannen und Genießen. Ob beim Frühstück auf der Terrasse, einem Abendessen im Freien oder stillen Momenten mit Blick ins Grüne – dieser Garten lädt zum Verweilen ein.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal als großzügiges Familienhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als stilvoller Rückzugsort in der Natur. Die gelungene Mischung aus Raumgefühl, Licht und Authentizität verleiht dem Anwesen eine besondere Ausstrahlung, die man spürt, sobald man das Grundstück betritt.

Lagebeschreibung

Westoverledingen liegt im Landkreis Leer, im Herzen Ostfrieslands. Die Region ist bekannt für ihre Weite, die saubere Luft und die hohe Lebensqualität. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, eingebettet zwischen Feldern und kleinen Siedlungen, mit optimaler Anbindung an die umliegenden Städte.

Papenburg mit seiner charmanten Altstadt und den bekannten Meyer Werften ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Kreisstadt Leer bietet eine lebendige Innenstadt, gemütliche Cafés und eine hervorragende Infrastruktur. Auch Oldenburg ist bequem mit dem Auto erreichbar und bietet urbanes Flair mit kultureller Vielfalt und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten.

Die niederländische Grenze liegt ebenfalls in kurzer Distanz, was das Wohnen hier besonders attraktiv macht – ideal für alle, die das Leben in Deutschland genießen, aber die Nähe zu den Niederlanden schätzen. Die Nordseeküste ist ebenfalls nicht weit entfernt und lädt zu spontanen Ausflügen ans Meer ein.

Westoverledingen selbst bietet Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitangebote. Damit vereint die Lage ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an Stadt, Natur und Nachbarland.

Sonstiges

Diese Präsentation wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können aus eventuell unrichtigen Angaben zu Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Angaben dienen ausschließlich zur Information. Der Käufer erhält selbstverständlich die Möglichkeit, bei Bedarf eigene Nachforschungen anzustellen.

Käuferprovision: 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (656c BGB).

MAANDELIJKSE KOSTEN

Nebenkosten

	Kosten per maand	*Kosten per kwartaal*
Gas	€ 247,34	€ 742,02
Stroom	€ 000	€ 000
Water	€ 10,65	€ 32,00
Verzekering	€ 20,75	€ 62,15
Gemeentelijke belastingen	€ 28.91	€ 86,75
Gas	€ 247,34	€ 742,02
Strom	€ 000	€ 000
Wasser	€ 10,65	€ 32,00
Versicherung	€ 20,75	€ 62,15
Grundsteuer	€ 28,91	€ 86,75



Woning *Haus* 09



Begane grond *Erdgeschoss* 12



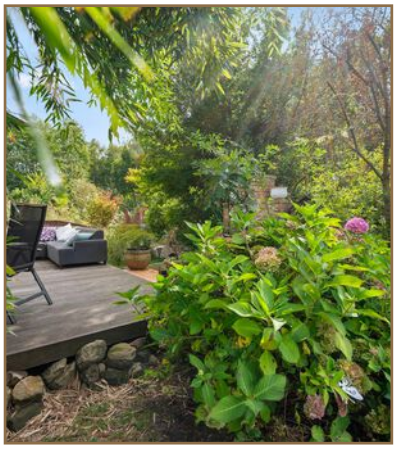
Eerste verdieping *Obergeschoss* 16



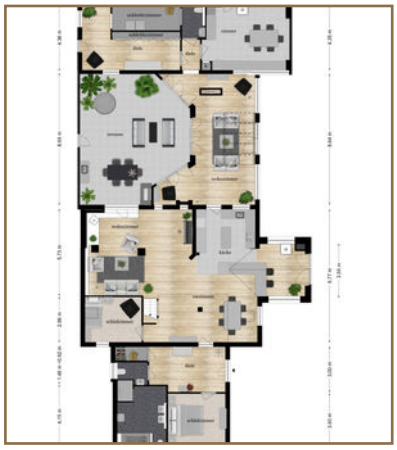
Keuken *Kuche* 19



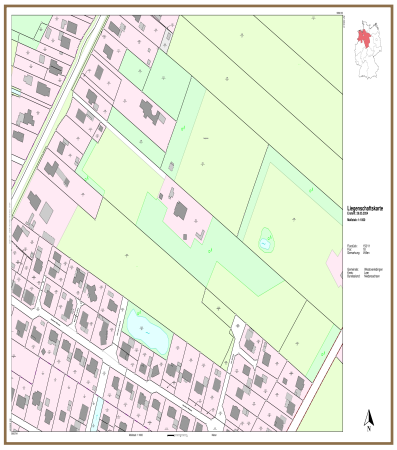
Slaapkamer *Schlafzimmer* 21



Tuin & Ligging *Garten & Lage* 23



Plattegronden *Grundrisse* 27



Kadastrale kaart *Liegenschaftskarte* 31



Koopproces *Kaufprozess* 39




FOCUS



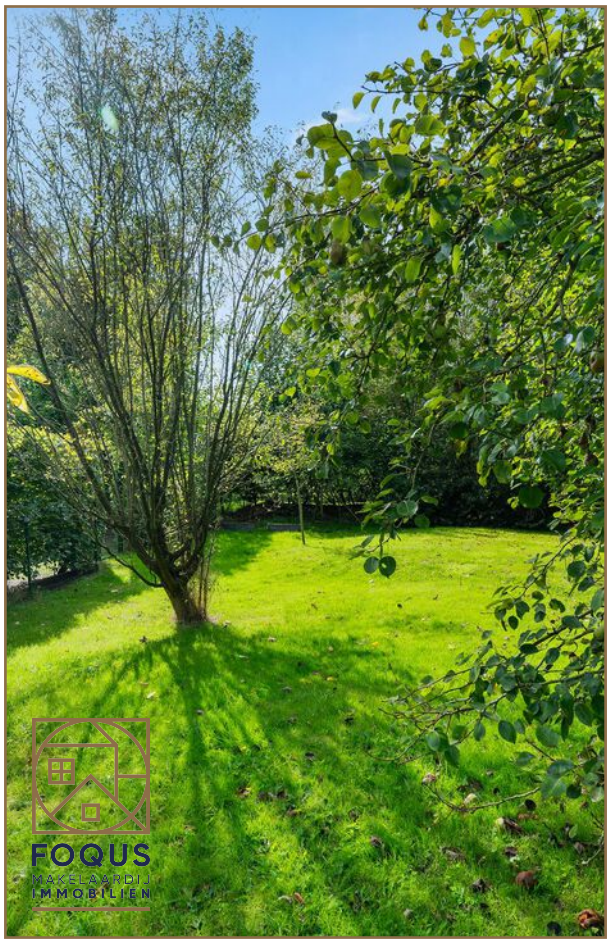


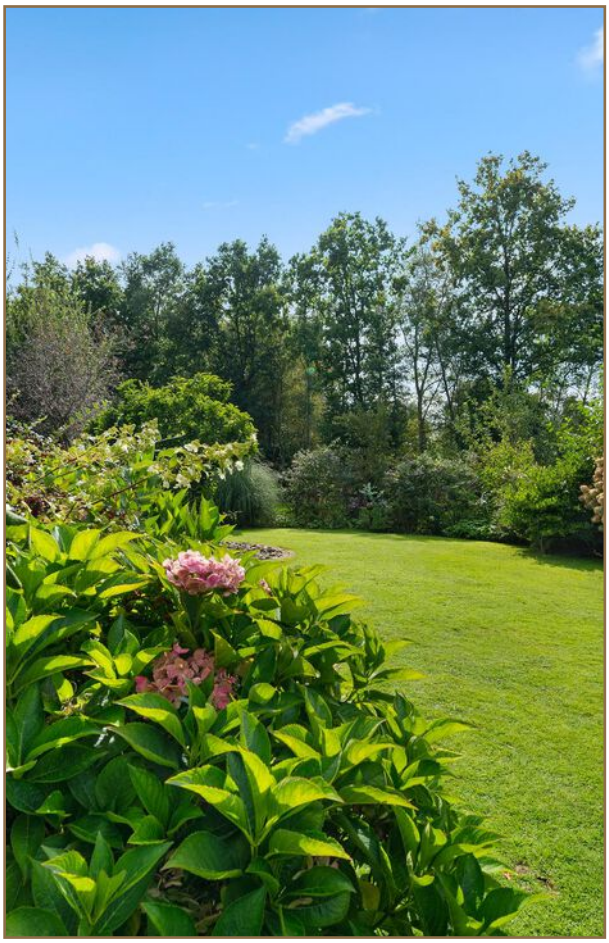

FOQUS
MAKLAARDIJ
IMMOBILIEN

































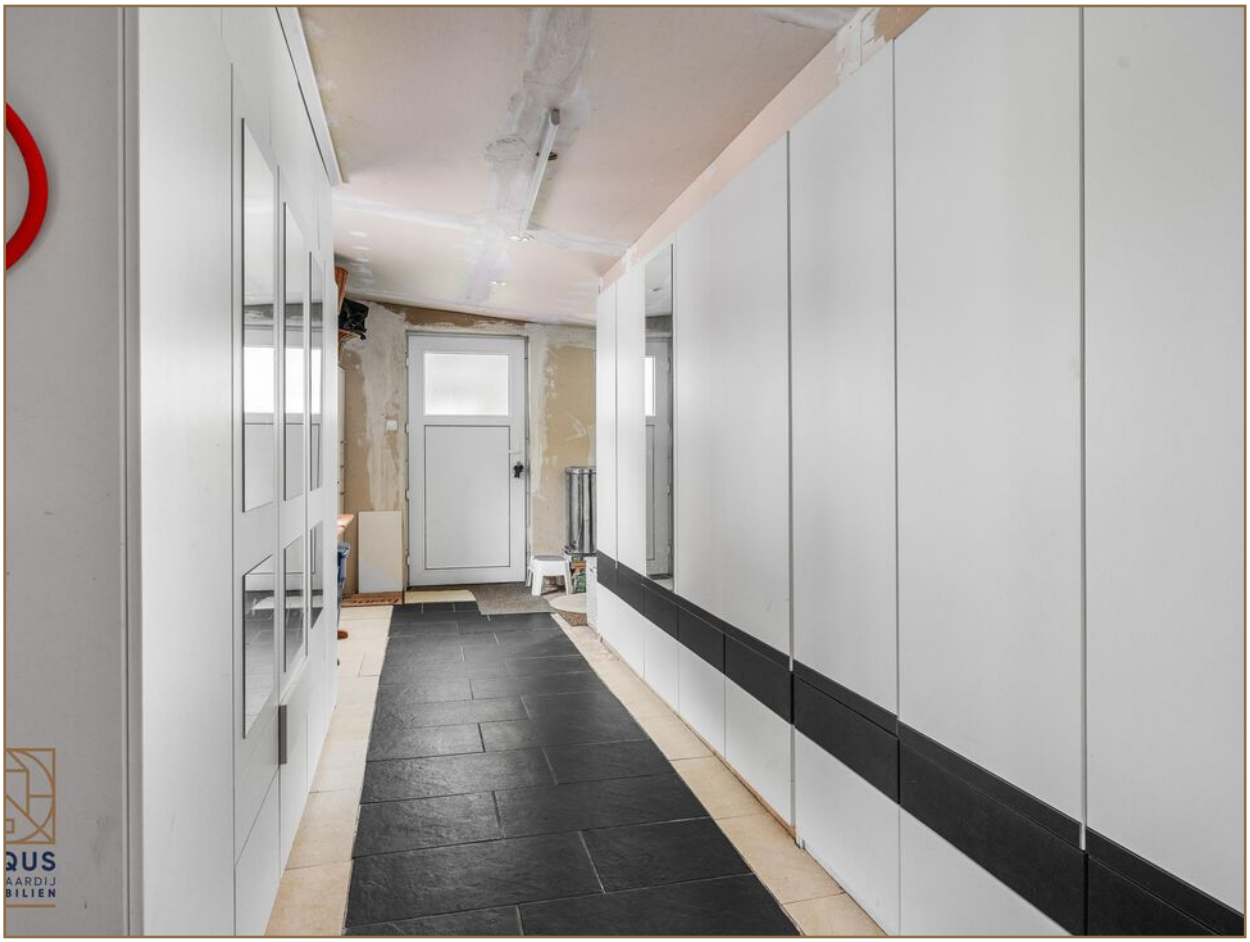





FOQUS
MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN







































PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Papenburger Strasse 325 - Westoverledingen, Duitsland
Erdgeschoss



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

Papenburger Strasse 325 - 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





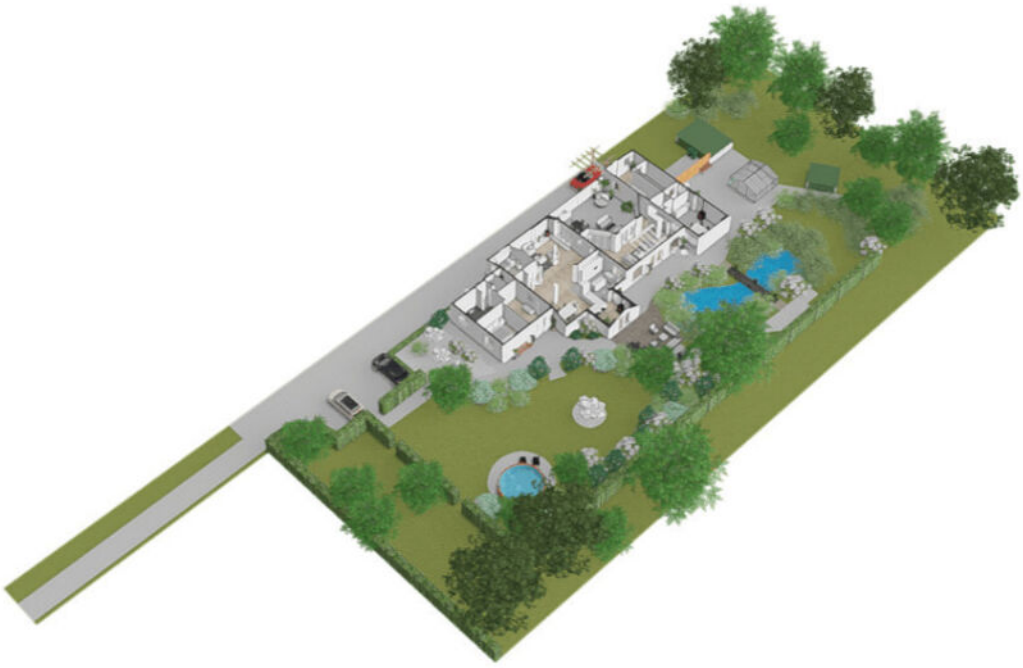
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

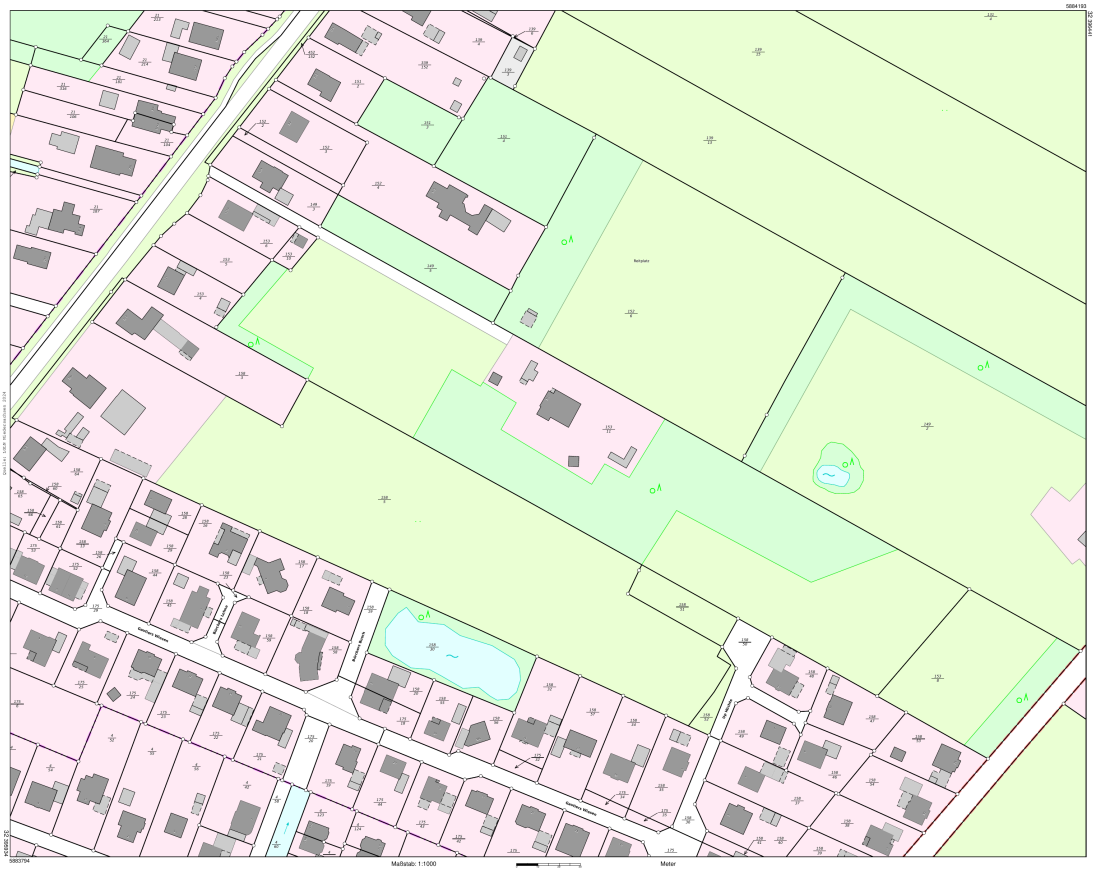
GRUNDRISSE





KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE





Liegenschaftskarte
Erstellt: 29.05.2024
Maßstab: 1:1000

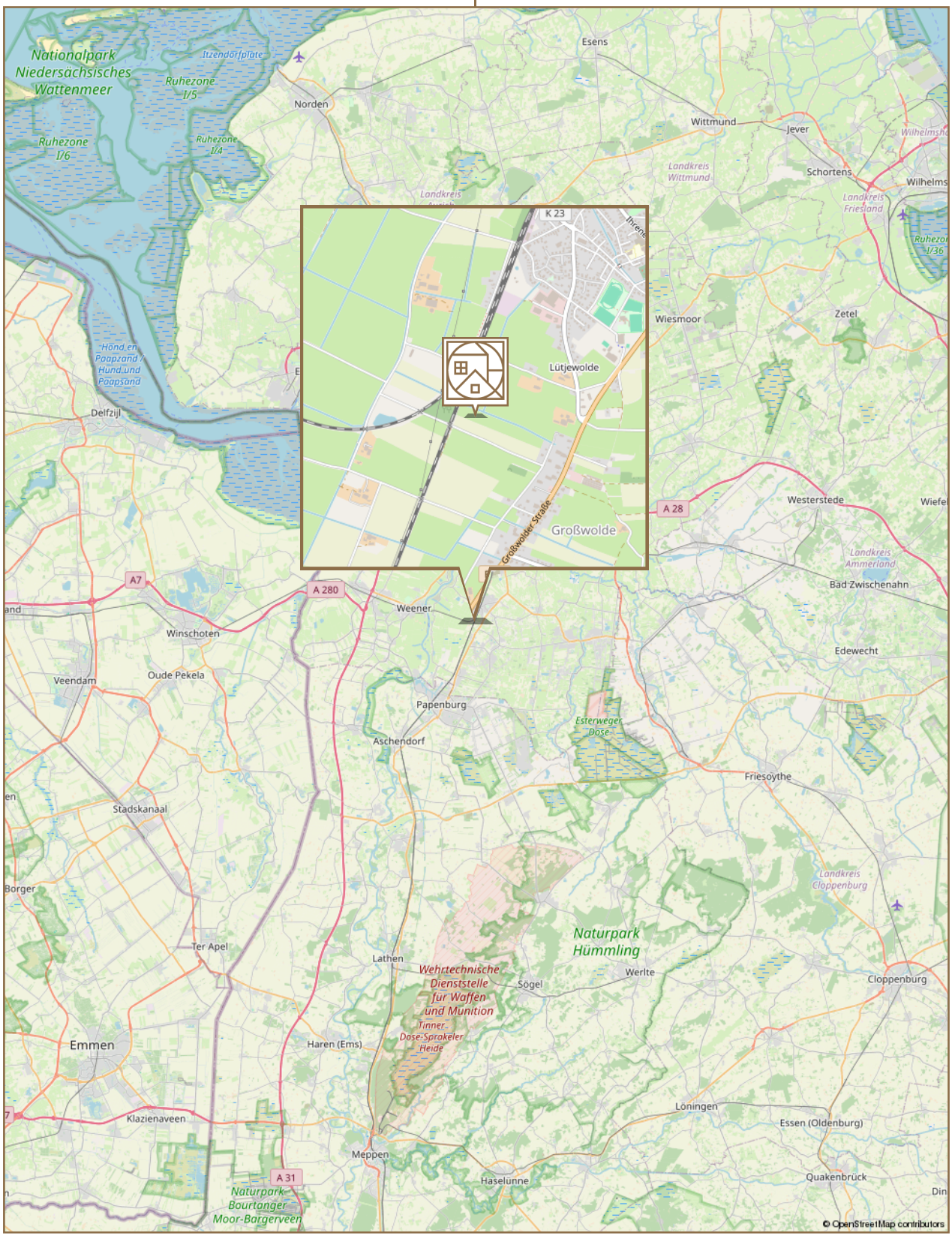
Flurstück: 153/11
Flur: 18
Gemarkung: Völlen

Gemeinde: Westoverledingen
Kreis: Leer
Bundesland: Niedersachsen

N

LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG

1 

Informatieve fase

Exposé

€ Financiële analyse

Finanzielle Analyse

2 

Bezichtigingen

Besichtigungen

3 

Bieding

Bieten + Verhandeln

4 

Informatieve fase

Vereinbarung

5 

Verzamelen gegevens koopakte

Vereinbarung

6 

Concept koopakte + voorbespreking

Entwurf des Kaufvertrags + Vorbesprechung

Verhuizen

Umzug



10 **Sleuteloverdracht**

Schlüsselübergabe



9 **Koopprijsbetaling**

Kaufpreiszahlung



8 **Ondertekening hypotheek akte**

Beurkundigung

Ondertekening koopakte notaris

Beurkundigung

7 **Bepalen overdracht**

Kaufpreisfälligkeitstermin



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.

FOQUS MAKELAARDIJ IMMOBILIEN

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.

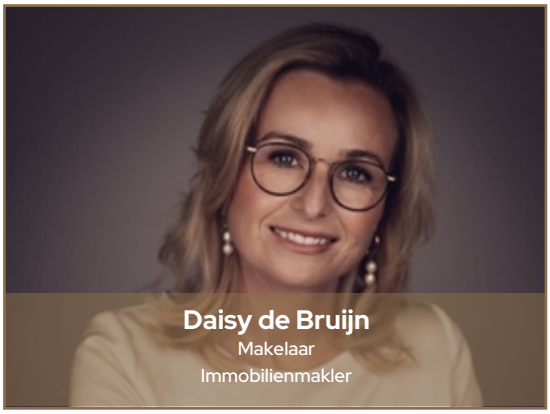
Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine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

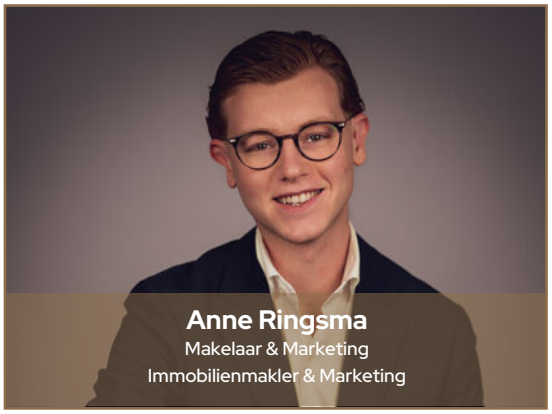
Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch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

MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN





Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. In Nederland en Duitsland begeleid ik mensen bij het kopen en verkopen van hun woning.

Voor mij begint dat met oprechte belangstelling. Niet alleen voor de woning zelf, maar vooral voor de mensen, hun wensen en de verhalen erachter.

Ik neem de tijd om te luisteren, denk vooruit en geef eerlijk advies, ook wanneer dat vraagt om een kritische blik. Mijn aanpak is persoonlijk en toegankelijk, maar altijd zorgvuldig, doortastend en met oog voor het beste resultaat.

Ik ben Anne, makelaar bij Foqus Makelaardij. Ik begeleid je bij de aankoop of verkoop van je woning in Nederland en Duitsland. Van de eerste kennismaking en de bezichtigingen tot de onderhandelingen en de verdere afhandeling: ik ben jouw aanspreekpunt gedurende het hele traject. Daarnaast verzorg ik de marketing om onze woningen bij de juiste doelgroep onder de aandacht te brengen.

Persoonlijk contact en duidelijke afspraken staan voor mij centraal. Ik denk met je mee, houd je op de hoogte en zorg dat je weet waar je aan toe bent. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

Ich bin Daisy, Inhaberin und Immobilienmaklerin bei Foqus Immobilien. In den Niederlanden und in Deutschland begleite ich Menschen beim Kauf und Verkauf ihrer Immobilie.

Für mich beginnt das mit aufrichtigem Interesse. Nicht nur an der Immobilie selbst, sondern vor allem an den Menschen, ihren Wünschen und den Geschichten dahinter.

Ich nehme mir Zeit, höre aufmerksam zu, denke voraus und berate offen und ehrlich, auch wenn es manchmal einen kritischen Blick erfordert. Meine Arbeitsweise ist persönlich und nahbar, zugleich sorgfältig, entschlossen und stets auf das bestmögliche Ergebnis ausgerichtet.

ch bin Anne, Immobilienmakler bei Foqus Immobilien. Ich begleite Sie beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie in Deutschland und den Niederlanden. Vom ersten Kennenlernen über die Besichtigungen und Verhandlungen bis zur weiteren Abwicklung bin ich Ihr Ansprechpartner während des gesamten Prozesses. Darüber hinaus kümmere ich mich um das Marketing, um unsere Immobilien gezielt bei passenden Interessenten bekannt zu machen.

Persönlicher Kontakt und klare Absprachen stehen für mich im Mittelpunkt. Ich denke mit, halte Sie auf dem Laufenden und sorge dafür, dass Sie jederzeit wissen, woran Sie sind. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

FOQUS MAKELAARDIJ IMMOBILIEN

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.