

## \*\*\*Wo Wohlfühlen beginnt: Liebevoll gepflegtes Familienidyll mit Gartenparadies & Platz für Ideen\*\*\*

### Preise & Kosten

Käufercourtage	4,17 %
Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.
Kaufpreis	265.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.766,67 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte und gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, aber dennoch äußerst zentraler Lage im Ortskern von Flachsmeer. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe – sind bequem erreichbar.

Das großzügige Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei Garagen, drei Werkstatt- bzw. Lagerräume sowie ein charmantes, mit Holz verkleidetes Zimmer im Obergeschoss schaffen ideale Voraussetzungen für Hobbyhandwerker oder kreative Projekte. Der mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten ist ein echtes Highlight: Blumenbeete, blühende Rosensträucher und ein idyllischer Teich schaffen eine einladende Atmosphäre. Ein isoliertes, beheizbares Holzhäuschen sowie ein zusätzlicher Geräteschuppen bieten weiteren Komfort und Stauraum.

Die Immobilie eignet sich auch hervorragend für ebenerdiges Wohnen, da im Erdgeschoss ein zweites Badezimmer vorhanden ist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.635 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	2
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2019



Das im Jahr 1972 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch eine für die Bauzeit fortschrittliche Hohlschicht-Isolierung. 1982 wurde das Wohnhaus um ein gemütliches Kaminzimmer erweitert. Dank der Grundstücksgröße besteht eventuell die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum durch Anbauten zu schaffen.  
Ein Zuhause mit Potenzial, Herz und Raum für Ihre Ideen!.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
möbliert	teil
Sauna	Ja
Unterkellert	teils
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ländlichen und idyllischen Gemeinde Westoverledingen, etwa 5,3 km südlich des Stadtzentrums. Die Gemeinde ist von Flüssen umgeben und bietet eine entspannte Wohnumgebung. Mit drei Supermärkten, drei Bäckereien, einem Drogeriemarkt und mehreren Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ist Ihr Alltag gut versorgt. Für Familien mit Kindern gibt es eine Grundschule, eine weiterführende Schule, eine Hochschule und drei Kindergärten in der Nähe. Die medizinische Versorgung ist durch eine Allgemeinmedizin, einen Zahnarzt und drei Apotheken gesichert. Die Gemeinde Westoverledingen ist bekannt für ihr kulturelles Erbe, darunter gotische und romanische Kirchen sowie historische Mühlen und Gulfhöfe. Wenn Sie sich gerne in der Natur aufhalten, gibt es zwei Parks in der Nähe, die zum Entspannen und Spaziergehen einladen. Für Genießer stehen ein Schnellrestaurant, eine Kneipe und eine Bar zur Verfügung. Bedenken Sie jedoch, dass die nächste Autobahnauffahrt 15,2 km entfernt liegt und die Gemeinde stark von Auspendlern geprägt ist.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-07-07
Endenergiebedarf	136,60
Baujahr lt. Energieausweis	ca. 1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.07.2022
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Elektroenergie



Der Tourismus spielt nur eine untergeordnete Rolle..



## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Ausbaureserve

Ausstattung & Wohnkomfort (ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

- Maßgefertigte Einbauküche mit angrenzendem Esszimmer
- Zwei voll ausgestattete Bäder + separates Gäste-WC
- Kaminzimmer mit überdachter Terrasse & Markise
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Sauna im Dachgeschoss
- Zwei Kinderzimmer mit Verbindungstür
- Großes Elternschlafzimmer mit Balkon (Edelstahlgeländer & Markise)
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken (direkt vom Elternschlafzimmer)
- Trockener Kellerraum mit viel Stauraum & Weinregal
- Steinboden im Treppenbereich & unteren Flur
- Einbauschränke im Flur & unteren Badezimmer
- Zusätzlicher Stauraum (ca. 25 m<sup>2</sup>) auf dem Dachboden
- Elektro-Nachtspeicherheizung
- Sichtgeschützter Garten mit hohen, blühenden Rhododendron Hecken.

Zustand & Modernisierungen:

- Gepflegter Gesamtzustand, kein Sanierungsstau
- Kunststoffenster (2-/3-fach-Verglasung) mit Rollläden, teils mit Funksteuerung
- Gäste-WC modernisiert

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

- Neue Seitentür + Aluminium-Vordach mit Sicherheitsglas
- Dachversiegelung
- Auffahrt erneuert mit hochwertigen Klinkern & Graniteinfassung
- Neuer Pkw-Stell- & Wendeplatz.



## Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0176 – 390 308 39

Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum:

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Dieter Viol

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer: 60/145/00468

USt-ID: DE325427047

Mail: buero@afp.



[afpimmobilien.de](http://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: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien, Janicka Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe

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.



Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

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..



Flur EG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Kaminzimmer



Küche



Badezimmer EG



Keller



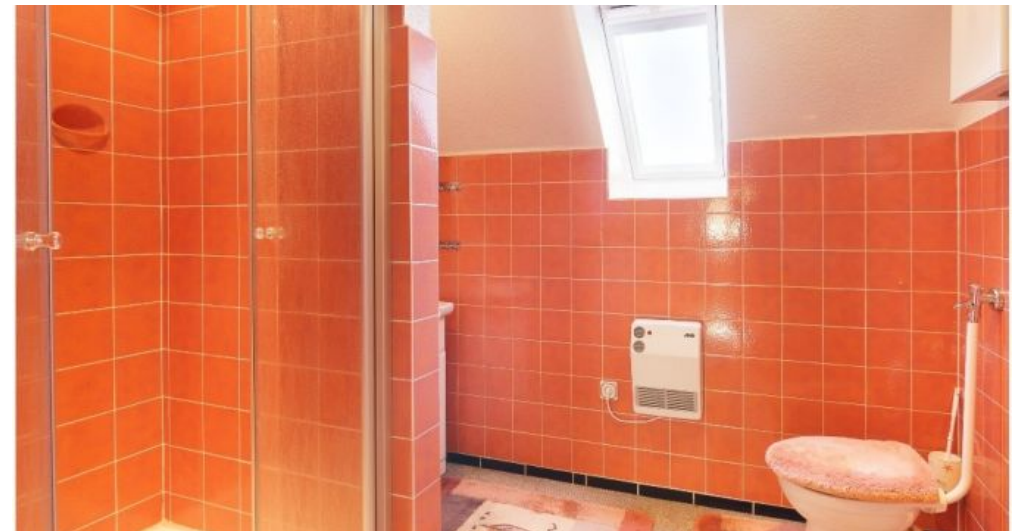
Flur OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Ankleide OG



Dachboden mit Sauna



Werkstatt



Gartenküche



Raum über Garage

## 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)