# ***Modernes Anwesen - Haus mit Einliegerwohnung auf ca. 4.900 m² Grundstück mit Teich in Flachsmeer***

## 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, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. 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 | 795.000 € |




## Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen mit Einliegerwohnung, Pool und Teich auf weitläufigem Grundstück in Westoverledingen Flachsmeer
Dieses außergewöhnliche Haus aus dem Jahr 2021 vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und ein eindrucksvolles Grundstück von ca. 4.900 m².
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 450 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Hochwertige Materialien, durchdachte Raumkonzepte und eine gepflegte Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das sowohl Komfort als auch Funktionalität auf höchstem Niveau vereint. Alle Fenster sind dreifach verglast, im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenerwärmung für angenehme Temperaturen und pflegeleichte Vinylböden unterstreichen das moderne Gesamtbild.
Erdgeschoss
Das Erdgeschoss beeindruckt durch seinen offenen Grundriss und helle, großzügige Räume. Der Wohn-, Koch- und Essbereich erstreckt sich über ca.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 395 m² |
| Nutzfläche | 50 m² |
| Grundstücksfläche | 4.900 m² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| separate WCs | 1 |
| Stellplätze | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 2021 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |



Der Kamin sorgt hier für eine gemütliche Atmosphäre, während die Galerie nach oben hin Offenheit und Weite schafft.
Die moderne Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein.
Das Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich sowie ein eigenes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne.
Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer.
Das zweite Bad mit Dusche und WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
Der großzügiger Hauswirtschaftsraum, ein separater Technikraum mit allen Hausanschlüssen sowie ein Büro komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Eine Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren bietet direkten Zugang ins Haus.
Obergeschoss
Im Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere, flexibel nutzbare Räume zur Verfügung – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort für Gäste. Ein großes Durchgangszimmer schafft zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne |
| Boden | Fliesen, Teppich |
| Kamin | Ja |
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage |
| Kabel / Sat- TV | Ja |
| Swimmingpool | Ja |
| Unterkellert | Nein |
| Abstellraum | Ja |
| Bauweise | Massiv |
| Gäste-WC | Ja |



Garten
Das weitläufige Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet auf einer Fläche von ca. 4.900 m² Privatsphäre für Ihre Familie.
Eine großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein. Der überdachte Pool sorgt für Badespaß, während eine Hütte mit Kamin zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für gesellige Abende im Garten bietet.
Besonders eindrucksvoll: Im angelegten Teich tummeln sich rund 20 Koi-Karpfen – ein Highlight, das dem Garten eine besondere Note verleiht.
Zwei Seecontainer bieten weiteren praktischen Stauraum für Geräte oder Freizeitutensilien.
Einliegerwohnung
Die separate Einliegerwohnung bietet auf ca. 100 m² hohen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Familienmitglieder, Gäste oder zur Vermietung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit moderner Küchenzeile sowie einen eigenen Hauswirtschaftsraum.
Eine eigene Terrasse mit separatem Gartenbereich sowie eine eigene Auffahrt sorgen für maximale Privatsphäre.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2035-10-18 |
| Energieverbrauchskennwert | 64.3kWh/m²a |
| Warmwasser enthalten | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2021 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 19.10.2025 |
| Energieeffizenzklasse | B |
| Primärenergieträger | Gas |



Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé mit über 100 Fotos an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Lage

Flachsmeer - Ortsteil von Westoverledingen, eine attraktive Gemeinde im Landkreis Leer in Ostfriesland.
Flachsmeer liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Leer und Papenburg. Durch die Bundesstraße B70 sowie die nahegelegene Autobahn A31 ist eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.
Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken. Damit bietet Westoverledingen alles für den täglichen Bedarf in kurzer Entfernung.
Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sport- und Kulturangebote sowie nahegelegene Natur- und Wasserflächen zur Verfügung. So lassen sich Freizeitaktivitäten und Erholung direkt vor der Haustür genießen.
Durch regelmäßige Busverbindungen ist Westoverledingen an die umliegenden Orte sowie an die Bahnhöfe in Leer und Papenburg angebunden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



## Ausstattung

Allgemein
• Baujahr: 2021
• Grundstücksfläche: ca. 4.900 m²
• Wohn- und Nutzfläche: ca. 450 m²
• Dreifach verglaste Fenster
• Fußbodenerwärmung im Erdgeschoss
• überwiegend pflegeleichte, hochwertige Vinylböden oder Fliesen
• Großzügige Raumaufteilung in allen Bereichen
Erdgeschoss
• Offener Wohn-, Koch- und Essbereich auf ca. 90 m²
• Wohnbereich mit Kamin und Galerieöffnung nach oben
• Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
• Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
• Hauptbadezimmer mit Dusche, WC und Badewanne
• Zweites Schlafzimmer (ideal als Kinder- oder Gästezimmer)
• Zweites Badezimmer mit Dusche und WC
• Büro-/Arbeitszimmer
• Großer Hauswirtschaftsraum
• Separater Technikraum mit allen Hausanschlüssen
• Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren und direktem Zugang
Obergeschoss

• Vier großzügige Schlaf- oder Wohnräume
• Großes Durchgangszimmer (z.



als Aufenthalts- oder Spielbereich nutzbar)
• Badezimmer mit Dusche und WC
• Abstellraum
Garten
• Vollständig eingezäuntes Grundstück
• Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
• Überdachter Poolbereich
• Gartenhütte mit Kamin
• Angelegter Teich mit ca. 20 Koi-Karpfen
• Zwei Seecontainer als zusätzlicher Stauraum
Einliegerwohnung
• Zwei Schlafzimmer
• Offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit moderner Küchenzeile
• Hauswirtschaftsraum
• Eigene Terrasse mit separatem Gartenbereich
• eigene Auffahrt
• Geräteschuppen.



## 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:
Sebastian Rindsland
Tel: 04952 - 99 71 758
Mobil: 0157 - 349 20 30 2
Mail: sebastian.rindsland@afp.immo
Impressum:
Rindsland Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Sebastian Rindsland
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Mail: sebastian.



immo
Web: www.afpimmobilien.de
Rindsland Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
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.
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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler keine Haftung.
Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Galerie über Wohnbereich



Galerie über Wohnbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Flur



Hauswirtschaftsraum



Flur



Badezimmer



Badezimmer



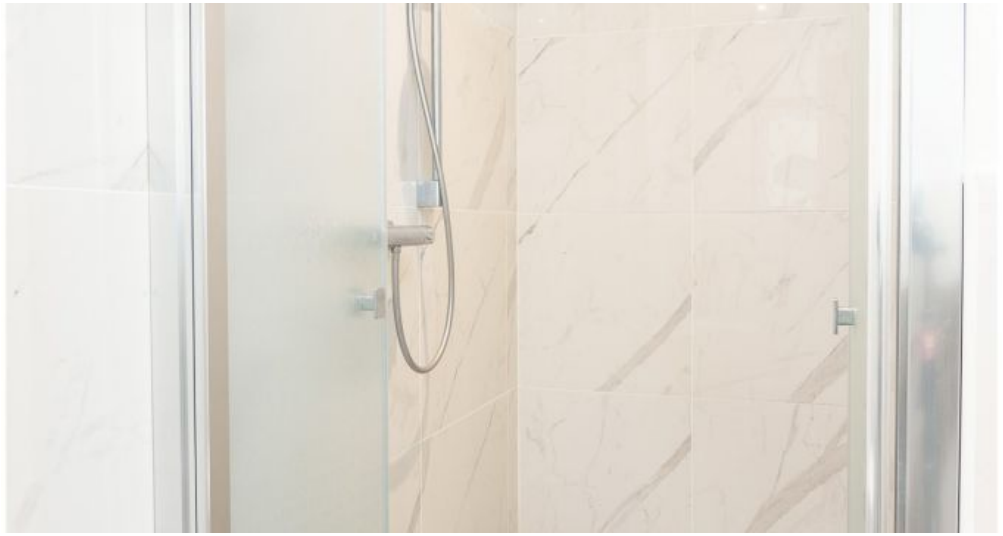
Badezimmer



Eingangsbereich Flur



Gäste-Badezimmer



Gäste-Badezimmer



Gäste-Badezimmer



Treppenaufgang Flur 1. OG



Flur 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG



Flur Treppenaufgang 1. OG



Treppenaufgang



Einliegerwohnung Eingangsbereich Flur



Einliegerwohnung Wohn-/Ess-/Kochbereich



Einliegerwohnung Wohn-/Ess-/Kochbereich



Einliegerwohnung Wohn-/Ess-/Kochbereich



Einliegerwohnung Wohn-/Ess-/Kochbereich



Einliegerwohnung Wohn-/Ess-/Kochbereich



Einliegerwohnung Schlafzimmer



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Schlafzimmer 2



Einliegerwohnung Hauswirtschaftsraum

## Anbieter

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132
26810 Westoverledingen

| | |
|---|---|
| Zentrale | +49 4955-9269800 |
| E-Mail | dieter.viol@afp.immo |