gepflegtes Einfamilienhaus in Flachsmeer - ideal für Familien zentrales aber dennoch ruhiges Wohnen mit Garten

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % 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	239.000 €

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Flachsmeer – Platz für die ganze Familie
Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf einem ca. 800 m² großen Grundstück und einer Wohnfläche von ca. 160 m² viel Raum zum Wohlfühlen. Zusätzlich stehen Ihnen ca. 26 m² Nutzfläche zur Verfügung.
Durchdachte Grundrisse, helle Räume und ein schöner Garten mit überdachter Terrasse machen dieses Zuhause ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.
Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten: Zugangstüren zum Haus wurden zwischen 2012 und 2013 erneuert, die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2010.
Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit schönem Garten
Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das nahtlos in ein angrenzendes Esszimmer übergeht. Von hier aus gelangt man direkt in die Küche, die den Mittelpunkt des Familienlebens bildet.
Ein Badezimmer mit neuen, modernen Möbeln und Dusche sowie ein separates WC ergänzen diesen Bereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	26 m²
Grundstücksfläche	800 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Terrassen	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt

Anbau – Funktionalität trifft auf Gemütlichkeit
Im Anbau befindet sich eine weitere Küche, ausgestattet mit teilweise neuen Elektrogeräten. Von hier aus führt ein direkter Zugang in den Garten sowie auf die überdachte Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Grillabende.
Obergeschoss – Rückzugsort mit Dachterrasse
Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse – ein besonderer Ort für erholsame Momente im Freien.
Zusätzlich stehen Ihnen im Obergeschoss ein weiteres Esszimmer sowie eine Küche zur Verfügung, was auch eine separate Nutzung dieses Bereichs ermöglicht.
Alle Vinyl-Fussböden im Obergeschoss wurden vor kurzem neu verlegt.
Außenbereich – Entspannen und Genießen
Der gepflegte Garten mit überdachter Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenfreunde oder gesellige Runden im Sommer.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	teils
Bauweise	Massiv

Garage und weitere Ausstattung
Die Garage ist mit einem modernen Sektionaltor ausgestattet und verfügt über eine praktische Werkbank – ideal für Handwerker oder Hobbybastler.
Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-10-03
Endenergiebedarf	160,93
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.10.2025
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Gas

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

• Einfamilienhaus in Flachsmeer, Baujahr 1972
• Grundstück ca. 800 m², Wohnfläche ca. 160 m², Nutzfläche ca. 26 m²
• Hauseingangstüren erneuert 2012–2013, Heizung aus 2010
• Großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich
• Küche im Erdgeschoss, zusätzliche Küche im Anbau mit teilweise neuen Elektrogeräten
• Badezimmer mit Dusche (EG) und Badezimmer mit Badewanne + WC (OG)
• Separates WC im Erdgeschoss
• Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
• Esszimmer im Obergeschoss
• Alle Vinyl-Fussböden im Obergeschoss neu verlegt
• Zugang zur Dachterrasse vom Badezimmer im OG
• Keller vorhanden
• Gepflegter Garten mit überdachter Terrasse
• Geräte-Garage
• Garage mit Sektionaltor und Werkbank.

Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % 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.
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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Online-Streitbeilegung gemäß Art.

1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ finden.
Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.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..

überdachte Terrasse

überdachte Terrasse

Gartenansicht

Gartenansicht

Terrasse

Terrasse

Garten

Geräte-Garage

Garten

Terrasse

Terrasse

überdachte Terrasse

Esszimmer

Esszimmer

Esszimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Esszimmer

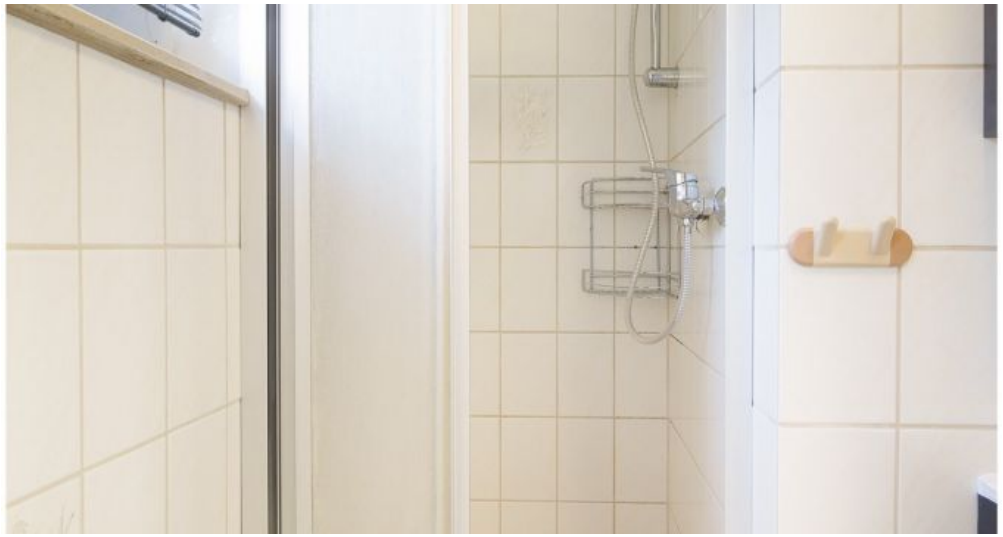
Küche

Eingangsbereich Flur

Keller

Keller

Badezimmer EG



Dusche

Badezimmer EG

Badezimmer EG

Separates WC

Küche / Flur

Küche im Anbau

Küche im Anbau

Küche im Anbau

Flur Anbau

Flur Anbau

Garage / Heizungsraum

Garage

Garage

Flur Eingangsbereich

Flur OG

Flur OG

Schlafzimmer 1 OG

Esszimmer OG

Esszimmer OG

Schlafzimmer 2 OG

Esszimmer OG

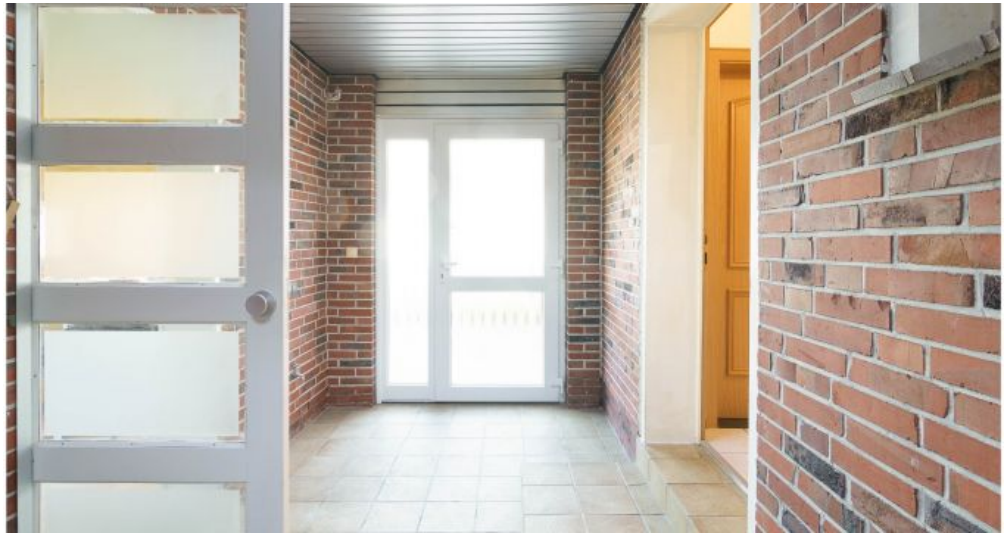
Küche OG

Badezimmer OG

Badezimmer OG

Badewanne

Flur OG



Flur Anbau

Anbieter

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

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