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

Modernes, hochwertig gebautes Fachwerkhaus mit viel Platz in bevorzugter Lage
Ein wunderschönes Haus und ein tolles Grundstück

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	475.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.861,45 € (m²)

Objektbeschreibung

Ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus erwartet Sie im familienfreundlichen Stadtteil Holterfehn von Ostrhauderfehn. Auf einem großzügigen Grundstück von 2 045 m² bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von 166 m² ausreichend Platz für das wachsende Familienleben. Das massiv errichtete Haus aus dem Jahr 1988, Juni, erstreckt sich über ein einziges Geschoss und überzeugt durch ein voll ausgebautes Dach, das zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Fünf helle Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, bieten Raum für Ruhe und Rückzug, während die beiden Bäder – ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates Gäste?WC – den Alltag erleichtern.
Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über einen geschützten Ort zum Entspannen schafft, sowie der behagliche Kamin, der an kühleren Abenden für wohlige Wärme sorgt. Der eigene Garten mit angrenzender Terrasse lädt zu Spiel, Spielplatz und geselligen Grillabenden ein.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	166 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	2.045 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Größe Balkon/Terrasse	30 m²
Stellplätze	7
Terrassen	1
Baujahr	1988
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.10.2026
Verfügbar ab (Datum)	01.10.2026

Das Haus wird eigengenutzt und ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei. Die voll erschlossene Lage und die Energieklasse E runden das Angebot ab und machen dieses Anwesen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und ein naturnahes Umfeld legen.

Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Dielen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Breitband Geschwindigkeit	100
Unterkellert	Nein
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja

Lage

Ostrhauderfehn (Ostfriesisches Platt ?sterf?n) ist eine Gemeinde im Landkreis Leer in Ostfriesland. Der Verwaltungssitz liegt im gleichnamigen Ortsteil, und der Name erinnert an die 1769 gegründete Fehnsiedlung, die nach dem alten Geestdorf Rhaude benannt wurde. Mit rund 11 318 Einwohnern bietet die ruhige Kleinstadt ein familiäres Umfeld, das sich besonders für Familien mit Kindern eignet.
Das Einfamilienhaus liegt annähernd 1,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum, sodass das lebendige Zentrum mit seinen Geschäften und Angeboten in kurzer Zeit erreichbar ist. Eine Bushaltestelle an der B438, die sowohl die Haupt- als auch die Realschule bedient, befindet sich rund 500 m entfernt und ist bequem zu Fuß zu erreichen.
Für die schulische Ausbildung der Kinder gibt es eine Realschule und eine Grundschule, beide nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich liegen weitere Schulen und zwei Kindergärten in der näheren Umgebung, sodass der tägliche Schulweg stressfrei gestaltet werden kann.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-08-26
Energieverbrauchskennwert	130.09kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.08.2026
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas

Einkaufsmöglichkeiten sind praktisch vor Ort: Der Mini Supermarket, ein Lidl und ein EDEKA befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die Bäckerei Hoppmann. Drogeriemärkte wie Rossmann und Müller, das Einkaufszentrum City Center Wreesmann sowie der Baumarkt Hagebau (mit dem Fahrrad erreichbar) runden das Angebot ab.
Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz. In der Umgebung gibt es ein Restaurant Mediterran, die Pizzeria Damaskus und das Restaurant La Bella – alles nur wenige Gehminuten entfernt – sowie die Kneipe Dampfschiff für gesellige Abende. Sportlich aktiv werden Familien im Tennisverein Ostrhauderfehn?Idafehn (mit dem Fahrrad erreichbar) oder beim TSV Ostrhauderfehn (in der Nähe). Für Fitnessbegeisterte stehen das aktiv Fitnessclub Studio Ramsloh und der aktivo Fitnessdiscounter ebenfalls in der näheren Umgebung zur Verfügung. Kulturinteressierte können eine Bowlingbahn und ein Museum in kurzer Fahrzeit besuchen.
Zur Naherholung lädt ein Park mit Spielplatz in der Umgebung ein, wo Kinder sicher spielen und Eltern entspannen können.

.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Heizungsanlage neu in 2024
- Glasfaserkabel

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1988, Juni, bietet mit einer Wohnfläche von 166 m² und einem großzügigen Grundstück von 2 045 m² viel Platz für die ganze Familie. Der Massivbau steht auf einem voll erschlossenen Grundstück und ist nicht unterkellert, dafür verfügt es über ein ausgebautes Satteldach mit Dachpfannen? bzw. Ziegeldeckung, das zusätzlichen Wohnraum schenkt. Die Holz?Isolierglas?Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die gehobene Ausstattung mit Dielen?, Fliesen? und Parkettböden ein stilvolles Wohnambiente schafft. Auf einer Ebene befinden sich fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Gäste?WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, die beide den täglichen Komfort erhöhen. Ein Wintergarten und ein praktischer Abstellraum erweitern die Nutzfläche und bieten Platz für Hobbys oder Spielzeug.
Der offene Wohnbereich öffnet sich zu einer sonnigen Terrasse und einem eigenen Garten, ideal für Spiel und Erholung im Freien.

Die zentrale Gasheizung, die im Jahr 2024 neu installiert wurde, wird durch einen gemütlichen Kamin ergänzt und sorgt für behagliche Wärme, auch wenn das Haus die Energieklasse E mit hohem Energiebedarf aufweist. Das Haus ist eigengenutzt für Wohnen vorgesehen und kann ab dem 1. Oktober 2026 bezogen werden. Mit einer Internetgeschwindigkeit von 100 Mbit/s ist die digitale Anbindung für Schule, Home?Office und Freizeit bestens gesichert. (Glasfaser ist ebenfalls möglich) All diese Merkmale machen das Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, die Raum, Komfort und ein modernes Wohngefühl in einer ruhigen Lage suchen.

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
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: Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien , sowie die ELOZ Immobilien-Verwaltungs 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..

Eingangsbereich Flur

Eingangsbereich Flur

Diele

Diele

Diele

Küche

Küche Hauswirtschaftraum

Hauswirtschaftsraum

Garage

Garagentor

Hauswirtschaftsraum

Küche

Küche

Küche

Diele

Diele

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer Kamin

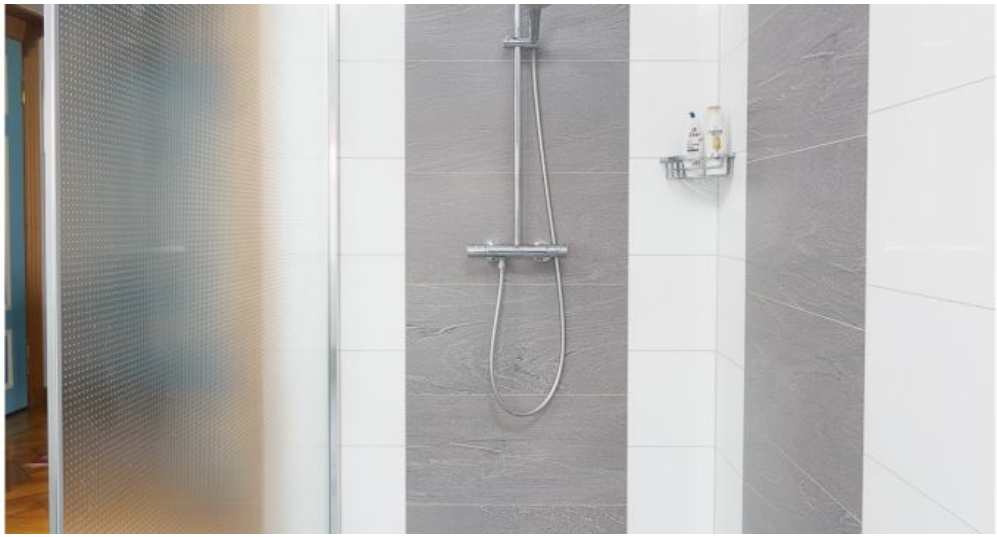
Wohnzimmer Kamin

Diele

Badezimmer

Badezimmer

Dusche



Dusche

WC

Schlafzimmer

Diele

Gäste-WC

Diele

Treppenaufgang

Galerie

Schlafzimmer 3

Heizungsraum

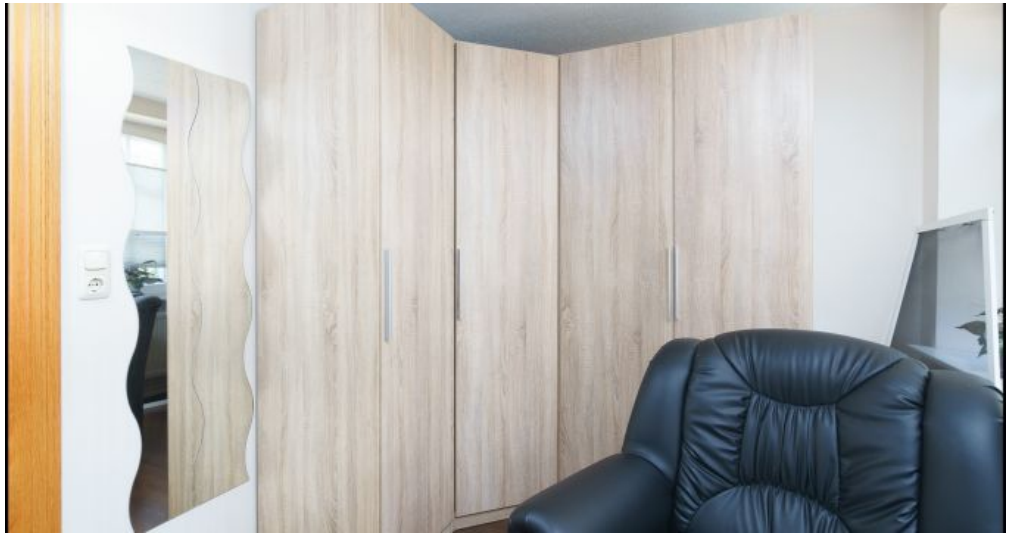
Schlafzimmer 3

Galerie

2. Badezimmer

2. Badezimmer

Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4

Galerieansicht Diele

Treppenaufgang

Küche

Wintergarten

Wintergarten

Garten

Garten

Garten

Partyraum

Garten

Garten

Pavillion Eingang

Garten

Gemüsegarten

Gemüsegarten

Gemüsegarten

Anbieter

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

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