

\*\*\* Sehr gepflegt, großer Garten, ruhig und dennoch zentral gelegen in Flachsmeer\*\*\*

## 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      | 189.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in ruhiger und zentraler Lage von Westoverledingen-Flachsmeer  
Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 befindet sich auf einem nach hinten gelegenen, ca. 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und dennoch zentraler Lage im Ortsteil Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen.  
Das Haus bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.  
Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, eine geräumige Wohnküche sowie einen Teilkeller. Ein Hauswirtschaftsraum und eine Werkstatt bieten zusätzliche Nutzflächen.  
Die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.  
Das großzügige, nach hinten gelegene Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Es eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder Hobbygärtner.

## Angaben zur Immobilie

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Wohnfläche              | 127 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche              | 67 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche       | 850 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 6                  |
| Schlafzimmer            | 4                  |
| Badezimmer              | 1                  |
| Größe Balkon/Terrasse   | 15 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze             | 5                  |
| Baujahr                 | 1961               |
| Zustand des Objektes    | Gepflegt           |
| Letzte Modernisierungen | 2015               |
| Verfügbar ab            | sofort             |
| Verfügbar ab (Datum)    | 14.02.2026         |



## Lage

Flachsmeer, ein charmantes Ostfriesischer Ortsteil der Gemeinde Westoverledingen, bietet die perfekte Umgebung für Familien, die Wert auf Bildung, Freizeit und einen erholsamen Lebensstil legen. Unser Einfamilienhaus, nur 900 Meter südlich vom Stadtzentrum entfernt, ist der ideale Ort, um all dies zu genießen.

Die unmittelbare Nähe zu Bildungseinrichtungen macht unser Objekt besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt, während eine weitere Schule in der Nähe liegt. Damit ist eine gute Ausbildung für Ihre Kinder quasi vor der Haustür garantiert.

Aber nicht nur die Bildung, auch die Freizeitgestaltung wird in Flachsmeer groß geschrieben. Ein Aktivpark und ein Freizeitpark in der Nähe bieten zahlreiche Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen oder einfach nur die Natur zu genießen. Drei Sportzentren, die mit dem Fahrrad erreichbar sind, runden das Angebot ab. Wenn Sie jedoch eher nach Erholung suchen, bieten drei Parks in der näheren Umgebung genügend Grünflächen, um sich zu entspannen.

## Ausstattung

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Heizungsart   | Zentralheizung    |
| Befeuerung    | Gas               |
| Stellplatzart | Garage, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja                |
| Unterkellert  | teils             |



Gesundheitlich sind Sie auch bestens versorgt, mit einer Allgemeinmedizin, einem Zahnarzt und zwei Apotheken, die allesamt mit dem Fahrrad erreichbar sind. Abends können Sie sich in einem Schnellrestaurant, einer Kneipe oder einer Bar entspannen, die alle fußläufig oder in näherer Umgebung erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür und der Autobahnauffahrt in 12,8 Kilometern Entfernung, die mit dem Auto leicht erreichbar ist.

Unser Einfamilienhaus in Flachsmeer bietet alles, was eine Familie für ein glückliches und erfülltes Leben benötigt – eine perfekte Kombination aus Bildung, Freizeit, Erholung und Bequemlichkeit..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2035-09-15                       |
| Endenergiebedarf           | 285,33                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1961                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 16.09.2025                       |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | Gas                              |



## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist sehr gut, sodass auch die umliegenden Ortschaften und Städte bequem erreichbar sind. Außerdem wurde die Immobilie in 2022 umfangreich renoviert.

Zusammenfassung:

Baujahr 1961

ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 850 m<sup>2</sup> Grundstück

6 Zimmer, Wohnküche

Teilkeller, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt

Heizungsanlage aus 2015

frei stehendes Nebengebäude mit EG und OG

Ruhige, zentrale Lage

Sofort bezugsfrei

Renovierung in 2022:

- Komplette Malerarbeiten wurden durchgeführt (Tapezier-u. Streicharbeiten)
- Fußböden teilweise erneuert
- Elektrische Außenjalousien im EG nachgerüstet.

Hinweis:

- Das OG und das Nebengebäude könnten als zusätzlichen Wohnraum ausgebaut werden, um lukrative

Einnahmen aus einer Vermietung zu erzielen.

Fazit:

Das Einfamilienhaus bietet einer jungen Familie ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und einem großen Grundstück in attraktiver Lage.



## 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:

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.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 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 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..



Überdachte Terrasse



Nebengebäude



Garten



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur



Durchgangszimmer



Durchgangszimmer



Wohnzimmer



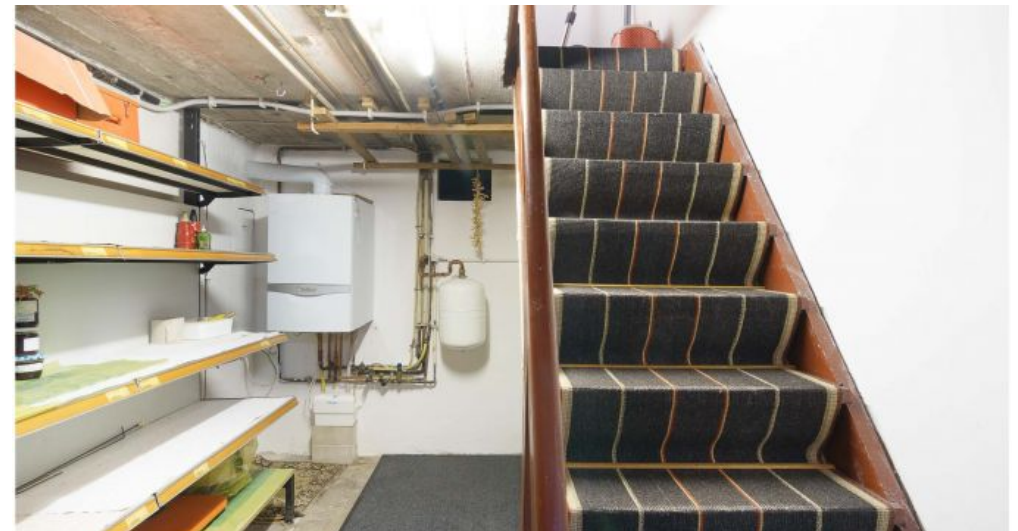
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Keller



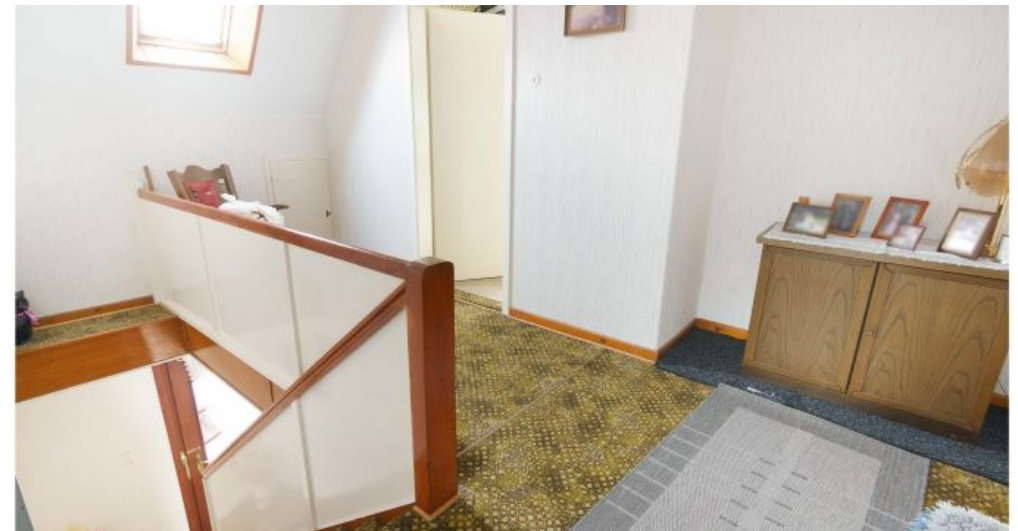
Keller



Keller



Keller



Flur OG



Flur OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer an Kinderzimmer



Schlafzimmer an Kinderzimmer



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Esszimmer / Küche



Esszimmer / Küche



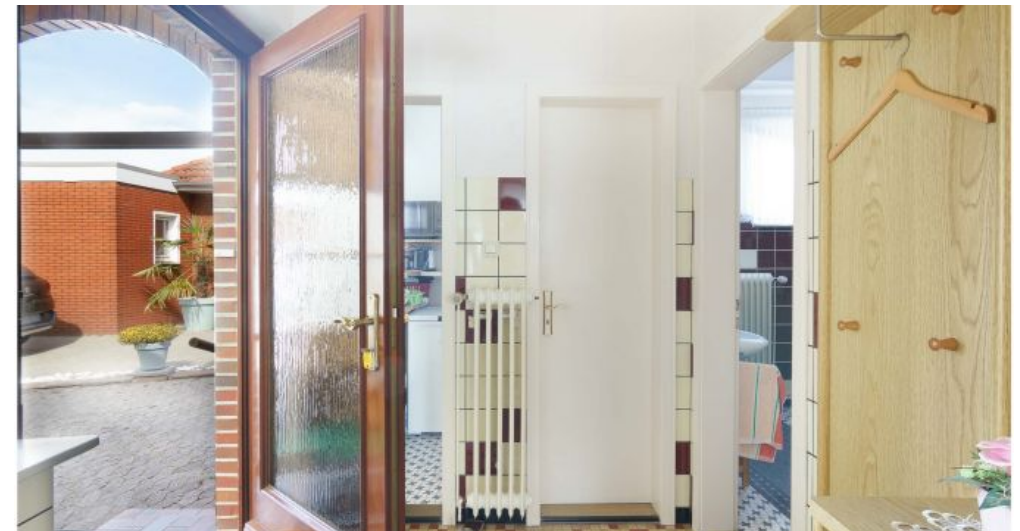
Esszimmer / Küche



Esszimmer / Küche



Esszimmer / Küche



Seiteneingangsflur



Abstellraum



WC



Badezimmer



Badezimmer



Badewanne



Badezimmer



Dusche



Überdachte Terrasse



Hauswirtschaftsraum



Garage



Werkstatt



Werkstatt

## 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)