

## \*\*\*Exklusive Neubau-Wohnung - 4 ZKB - Reihenmittelhaus in Flachsmeer\*\*\* Carport, Garten, Einbauküche

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.400 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	100 €
Kaution	3.600 €



### Objektbeschreibung

Modernes Neubau-Reihenmittelhaus mit effizienter Wärmepumpentechnik und Fußbodenerwärmung. Dieses moderne Reihenmittelhaus überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen und hochwertige Ausstattung. Hier erwartet Sie ein behagliches Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

**Erdgeschoss:**

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Gestaltung schafft ein einladendes Raumgefühl und bietet direkten Zugang zur Terrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Eine moderne Einbauküche ist bereits integriert und lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum.

**Obergeschoss:**

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen kleinen Abstellraum. Durch die klare Struktur der Räume ist hier Platz für individuelle Wohnideen – ob Familie, Homeoffice oder Gästezimmer.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Baujahr	2025
Verfügbar ab	sofort
Verfügbar ab (Datum)	13.01.2026



Fahrrad-/Geräteschuppen, sowie ein offener Stellplatz. Des Weiteren eine benachbarte Wiesenfläche, welche als Garten genutzt werden kann.

Dank der energieeffizienten Wärmepumpentechnik mit Photovoltaikunterstützung und der Fußbodenerwärmung genießen Sie ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

Die Nettokaltmiete beträgt 1.200,- € pro Monat.

Die Vorauszahlung für die Betriebskosten beträgt 100,- € pro Monat.

Die Vorauszahlung für die Heizstromkosten beträgt 100,- € pro Monat.

Verbrauchs-Strom muss vom Mieter abgeschlossen werden.

Die Kautions beträgt 3.600,- €

Kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie direkt Ihren Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Befeuerung	Elektro, Solar
Stellplatzart	Carport



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Gegend mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten. Drei Supermärkte, eine Bäckerei, ein Drogeriemarkt und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und bieten alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Für Bildungssuchende bietet die Gegend eine Grundschule, eine weiterführende Schule und einen Kindergarten, alle in unmittelbarer Nähe. Für medizinische Versorgung sind eine Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt und drei Apotheken in der Nähe. 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.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-01-24
Endenergiebedarf	12,60
Baujahr lt. Energieausweis	2025
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.01.2025
Energieeffizienzklasse	APLUS
Primärenergieträger	Elektroenergie, Solarenergie



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

- Reihenmittelhaus
- Erstbezug
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- hochwertige Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum im EG
- Terrasse
- Carportstellplatz
- zusätzlicher offener Stellplatz
- Fahrrad-/Geräteschuppen
- Energieeffizient
- Wärmepumpe mit Photovoltaikunterstützung
- Fussbodenerwärmung
- Sehr zentrale Lage in Flachsmeer.





## Sonstiges

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](mailto: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.rindsland@afp.immo](mailto:sebastian.rindsland@afp.immo)

Web: [www.afpimmobilien.de](http://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.



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. 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 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..



Terrasse



Terrasse Wohnbereich



Koch-, Ess- und Wohnbereich (Ansicht ohne Küche)



Koch-, Ess- und Wohnbereich (Ansicht ohne Küche)





Koch-, Ess- und Wohnbereich (Ansicht ohne Küche)



Koch-, Ess- und Wohnbereich (Ansicht ohne Küche)



Koch- und Essbereich (Ansicht ohne Küche)



Koch- und Essbereich (Ansicht ohne Küche)



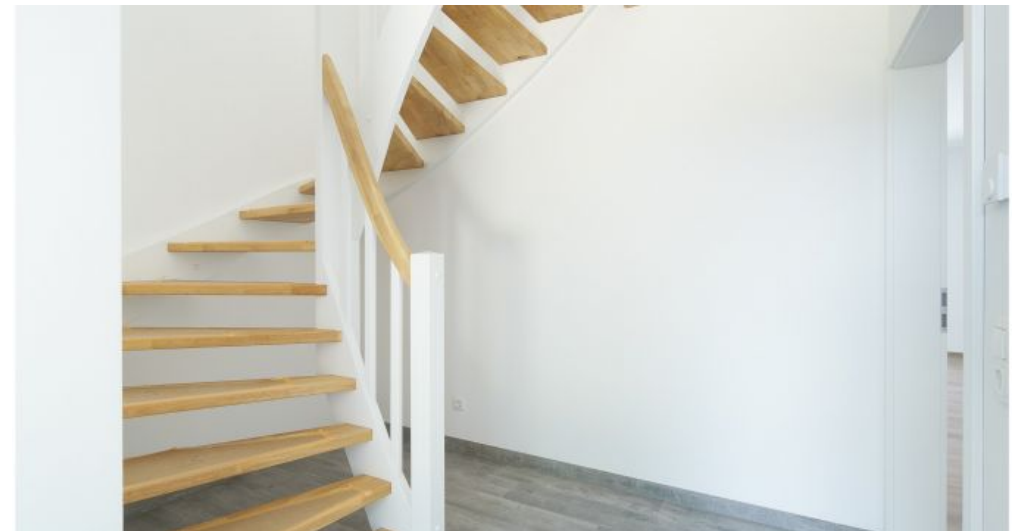
Koch-, Ess- und Wohnbereich (Ansicht ohne Küche)



Treppe



Hauswirtschaftsraum



Flur Treppe



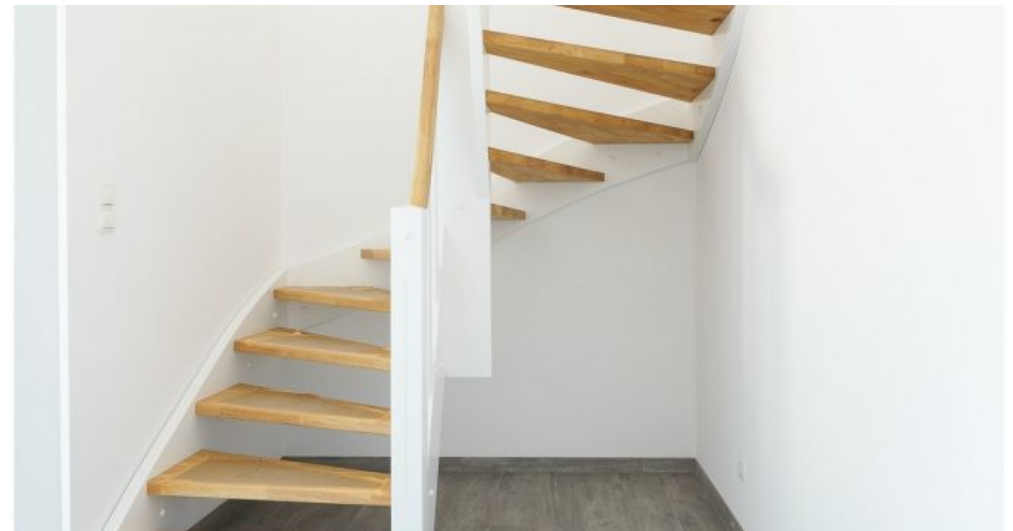
Gäste-WC



Gäste-WC



Gäste-WC



Treppe



Flur OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer 1





Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Flur OG



Badezimmer



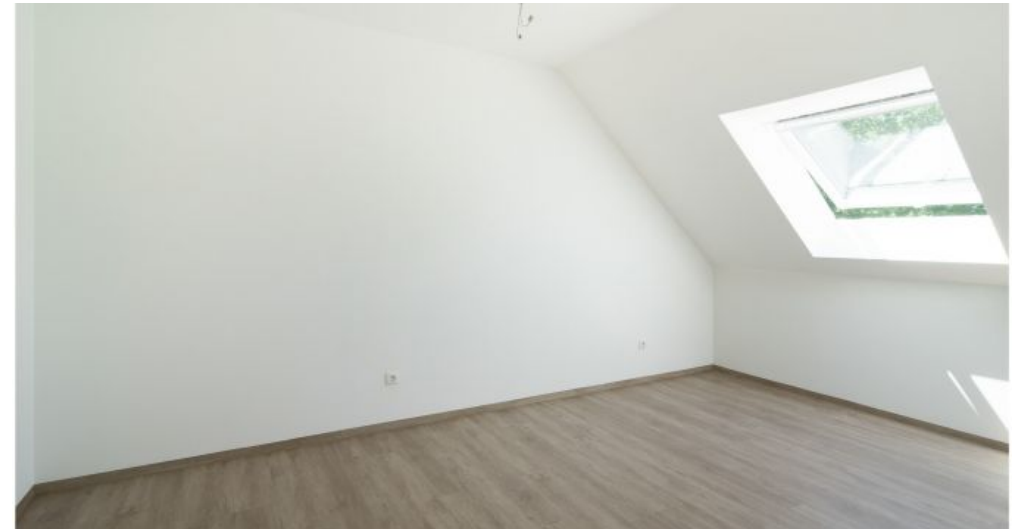
Dusche



WC



Waschbecken



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Treppe



Abstellraum



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



## 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)