

## \*\*\*Modernes Neubau-Reiheneckhaus – energieeffizient und durchdacht\*\*\* bezugsfertig voraussichtlich ab Ende 2026

### 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      | 329.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



### Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Modernes Neubau-Reiheneckhaus mit eigener Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und Grundstück – Fertigstellung voraussichtlich November 2026

Wer den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchte, findet hier die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, energieeffizienter Technik und einem durchdachten Raumkonzept. Dieses hochwertige Reihenmittelhaus entsteht in attraktiver Lage und überzeugt mit einer nachhaltigen Bauweise sowie einer klaren Trennung der einzelnen Häuser und Grundstücke.

Ein besonderer Vorteil: Es wird keine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegründet. Jedes Haus erhält einen vollständig getrennten Wohnbereich mit eigenem Grundstück, sodass Sie Ihr Zuhause unabhängig und ohne gemeinschaftliche Verwaltung genießen können.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich den Lebensmittelpunkt des Hauses. Die offene Gestaltung schafft eine helle und freundliche Atmosphäre und verbindet das Wohnen harmonisch mit der angrenzenden Terrasse und dem Garten.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 125 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 100 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 4                  |
| Schlafzimmer         | 3                  |
| Badezimmer           | 1                  |
| separate WCs         | 1                  |
| Terrassen            | 1                  |
| Baujahr              | 2026               |
| Zustand des Objektes | Erstbezug          |



Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer und damit ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ergänzt wird die Etage durch ein modernes Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum sowie den Zugang zum Dachboden, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Auch energetisch ist das Haus bestens für die Zukunft gerüstet. Eine eigene Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung und hilft dabei, die laufenden Energiekosten dauerhaft zu reduzieren. Ein Carport und ein Kfz-Stellplatz runden dieses attraktive Neubauangebot ab und schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im eigenen Zuhause.

Hinweis: Die in den Fotos eingezeichneten Grundstücksgrenzen sind lediglich schematisch dargestellt und dienen ausschließlich der Orientierung. Abweichungen von den später festgelegten, tatsächlichen und rechtlich verbindlichen Grundstücksgrenzen sind möglich.

## Ausstattung

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Bad             | Dusche, Fenster  |
| Heizungsart     | Fussbodenheizung |
| Befeuerung      | Elektro          |
| Kabel / Sat- TV | Ja               |
| Abstellraum     | Ja               |
| Bauweise        | Massiv           |
| Gäste-WC        | Ja               |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Flachsmeer, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Westoverledingen im Landkreis Leer. Der Standort verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfeldes mit einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sind bequem erreichbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Besonders für Familien bietet die Umgebung ein attraktives Wohnumfeld mit einer guten Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Gemeinde Westoverledingen überzeugt durch ihre abwechslungsreiche Landschaft zwischen Geest, Moor und Weite. Zahlreiche Rad- und Spazierwege laden dazu ein, die typisch ostfriesische Natur zu genießen und dem Alltag zu entfliehen.

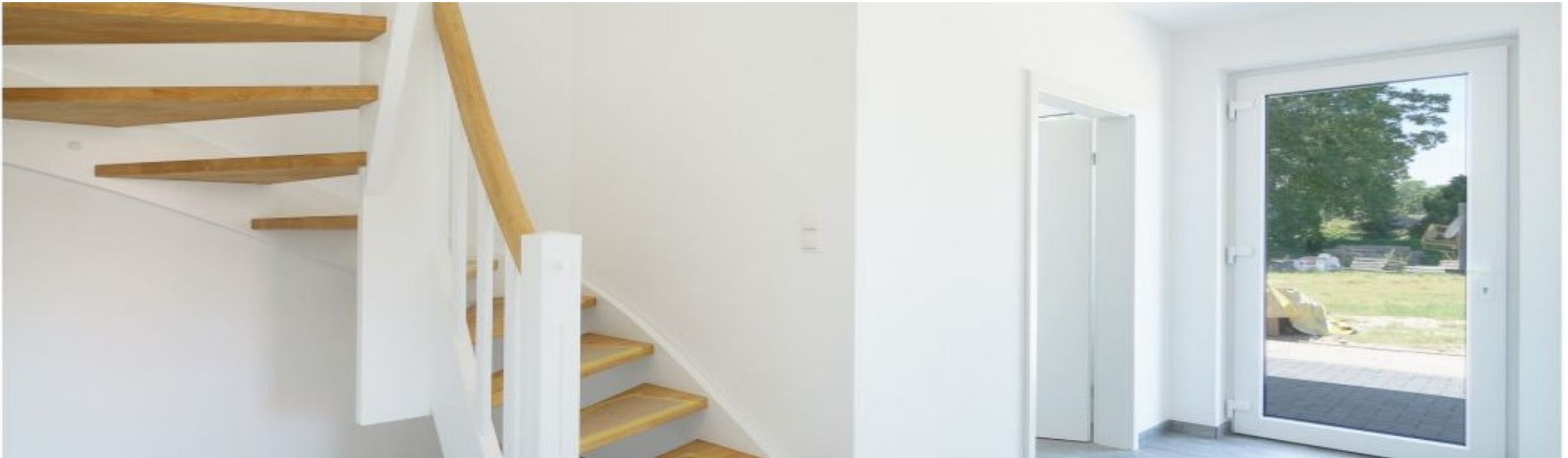
Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

## Energieausweis

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



Auch Papenburg sowie die Autobahnanbindung in Richtung Emden und Oldenburg sorgen für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Flachsmeer bietet somit die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung – ein attraktiver Standort für alle, die modernes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten..



## Ausstattung

- Neubau-Reiheneckhaus
- Fertigstellung voraussichtlich November 2026
- Keine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Eigenes Grundstück mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Praktischer Abstellraum und Dachboden
- Eigene Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Terrasse
- Carport
- Kfz-Stellplatz
- Energieeffiziente und zukunftsorientierte Bauweise.



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



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.

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.



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.  
weniger anzeigen.



Koch-, Ess- und Wohnbereich



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC



Flur OG



Flur OG



Schlafzimmer 1



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer 2



Flur OG



Schlafzimmer 3

## 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)