

Westoverledingen – Westoverledingen

# Zentral – Ruhig - Ebenerdig: Familienfreundliches Einfamilienhaus in Flachsmeer

Objektnummer: 24418090

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 787 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418090
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

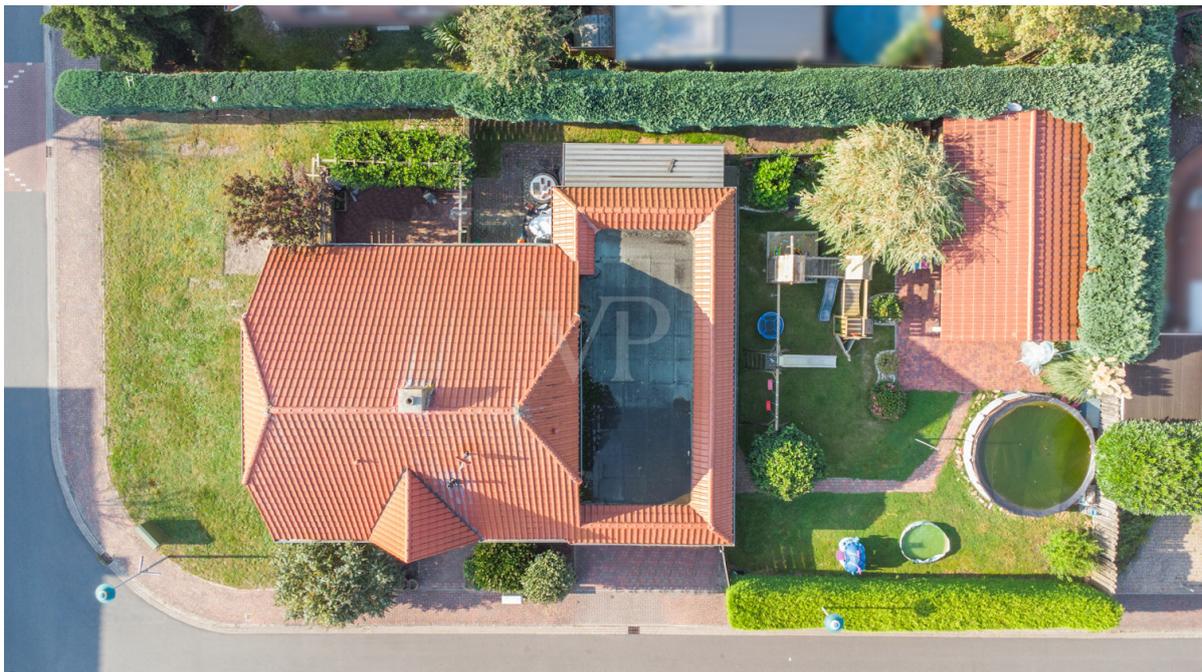
Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



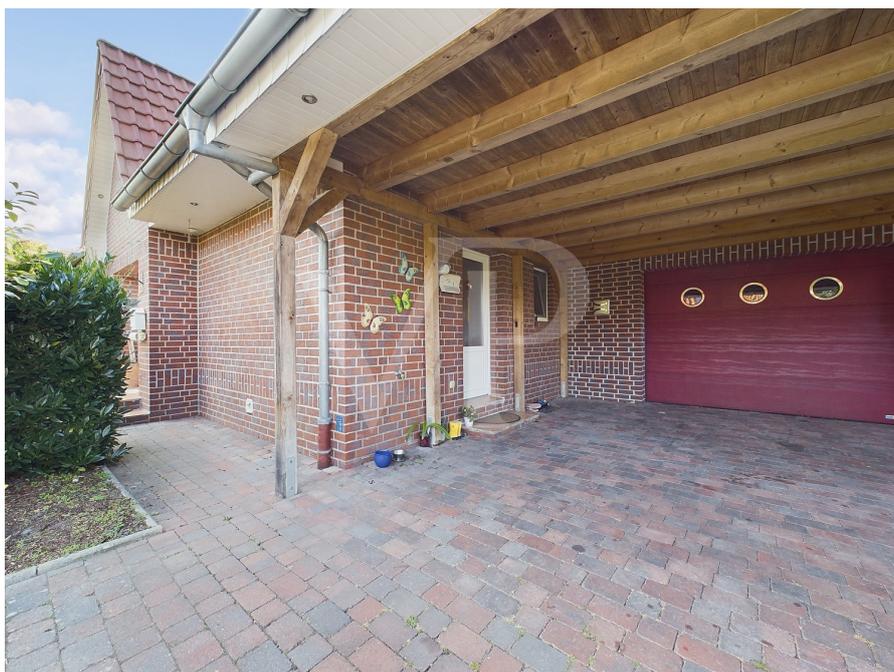
Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus in Flachsmeer bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 787 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Siedlungslage, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung bietet. Das ebenerdige Wohnen ist in diesem Haus problemlos möglich, was es ideal für verschiedene Lebensphasen macht. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Küche mit einer praktischen Durchreiche zum Wohnzimmer. Ein modernes, neu renoviertes Badezimmer, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport, sowie ein Schlafzimmer runden das perfekt aufgeteilte Erdgeschoss ab, welches mit neuen Böden und neuen Zimmertüren ausgestattet den Innenbereich modern und einladend erscheinen lässt. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei große, helle Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung – ideal für Familien. Das gesamte Haus ist mit Außenjalousien ausgestattet, die sowohl Schutz als auch Privatsphäre bieten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der neu angelegte Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die großzügige Gartenhütte bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden – im Sommer und auch im Winter. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage mit Carport zur Verfügung, die trockenen Zugang zum Haus ermöglicht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum zum Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses!

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Ausstattung und Details

Ebenerdiges Wohnen  
Einbauküche mit Durchreiche zum Wohnzimmer  
4 Schlafräume  
2 Badezimmer  
Außenjalousien  
Garage  
Carport  
Garten mit großzügiger Gartenhütte  
Terrasse

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Alles zum Standort

Westoverledingen ist eine Gemeinde im ostfriesischen Landkreis Leer. Die Stadt Leer ist mit rund 35.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. Diese Immobilie befindet sich in einer gepflegten und beliebten Wohnsiedlung von Flachsmeer. In wenigen Metern können Sie problemlos zu Fuß verschiedene Supermärkte, eine Drogerie und einen Kindergarten erreichen. In naher Umgebung laden endlose Feldwege und ein nahegelegener See zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren durch die einzigartige Natur Ostfrieslands ein. In wenigen Autominuten ist das Zentrum der Gemeinde zu erreichen. Dort finden Sie Grundschulen, Apotheken und auch Ärzte. Die nahegelegenen Städte Leer oder Papenburg verfügen über weiterführende Schulen und bieten neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch ein breites Gastronomieangebot. Auch die Stadt Leer bietet durch den Seehafen eine direkte Anbindung an die Ems und die Leda. Hier können Sie gemütliche Stunden in herrlicher Atmosphäre nah am Wasser verbringen, ob bei einem Spaziergang, einer Hafenrundfahrt oder einem entspannten Essen, hier entscheiden Sie, wie Sie Ihre Zeit verbringen möchten. Zusätzlich verfügt die Stadt Leer über einen eigenen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgestattet ist. Die Autobahnauffahrt zur A31 oder zur A28 erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24418090 - 26810 Westoverledingen – Westoverledingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)