

Westerstede / Halsbek - Halsbek

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgrundstück in Westerstede / Halsbek!

Objektnummer: 26026023



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.482 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

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

**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26026023</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 187,06 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Andere</b>		

Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	166.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für die ganze Familie, bei dem Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen können und dennoch bereits von wichtigen Modernisierungen profitieren? Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 bietet Ihnen hierfür die perfekte Basis. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> stehen Ihnen insgesamt 7 Zimmer zur freien Entfaltung zur Verfügung. Mit 4 Schlafzimmern und 3 Badezimmern bietet die durchdachte Raumaufteilung außergewöhnlich viel Platz für das turbulente Familienleben, Hobbys oder das ungestörte Arbeiten im Homeoffice.

Ein Highlight dieses Anwesens ist das beeindruckende, rund 1.482 m<sup>2</sup> große Grundstück in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet. Der weitläufige Garten lädt zu ausgiebigen Stunden im Freien, zum Gärtnern oder zum Spielen für die Kinder ein, während der Balkon und die Terrasse mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> gemütliche Rückzugsorte bieten. Direkt vor dem Haus erwartet Sie eine große, praktische Überdachung, die sich ideal als geschützter Stellplatz für ein Wohnmobil oder größere Fahrzeuge eignet. Perfekt ergänzt wird das Angebot durch zwei separate Einzelgaragen. Eine dieser Garagen wurde über viele Jahre als Werkstatt genutzt und ist für Handwerker optimal vorbereitet, da hier mehrere Starkstromanschlüsse für den Betrieb entsprechender Geräte installiert sind.

Auch im Innenbereich weiß das Haus mit einer soliden, massiven Bauweise zu überzeugen. Für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen sorgt ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und hält im Untergeschoss echte Highlights für Freizeit und Erholung bereit: Neben der integrierten Sauna für private Wellnessstunden lädt ein eigener Partyraum mit einer fest eingebauten Bar zu geselligen Abenden ein. Zusammen mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> bietet der Keller- und Nutzbereich somit reichlich Stauraum. Eine Einbauküche und doppelt verglaste Fenster sind ebenfalls vorhanden.

Es wurden in der Vergangenheit bereits entscheidende Modernisierungen vorgenommen. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2013. Das barrierefreie Badezimmer im Erdgeschoss, wurde im Jahr 2018 komplett saniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Zudem wurden die Laminatböden im Obergeschoss erst kürzlich neu verlegt, sodass Sie hier auf frischen, modernen Untergründen aufbauen können.

Nutzen Sie diese fantastische Gelegenheit, um die bestehenden Modernisierungen mit Ihren eigenen Gestaltungsideen zu verbinden. Ein ideales Familienparadies mit großem Potenzial

wartet auf Sie!

**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1974 in Massivbauweise und Satteldach
- Wohnfläche ca. 187 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- Balkon und überdachte Terrasse mit insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche
- Barrierefreier Zugang über die Terrasse ins Haus (Kinderwagen, Rollstuhl, Rollator)
- Grundstücksfläche ca. 1.482 m<sup>2</sup> mit weitläufigem Garten
- 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Barrierefreies Badezimmer im Erdgeschoss (2018)
- Gas-Zentralheizung (2013)
- Energiebedarfsausweis mit Endenergiebedarf 166,80 kWh/(m<sup>2</sup>a) (Klasse F)
- Fenster mit zweifacher Doppelverglasung (aus Baujahr, zum Garten 1986)
- Laminat im Kinderzimmer I und Elternschlafzimmer neu verlegt (2025)
- Echtholz-Parkettboden im Erdgeschoss (1986)
- Echtholz-Faltwand im großen Wohnzimmer (1986)
- Einbauküche im Landhausstil inkl. Geräte, ohne Kühlschrank (1986)
- Kaminzimmer mit betriebsbereitem Kamin
- Gebäude teilweise unterkellert
- Funktionsfähige Sauna im Kellerbereich
- Partyraum im Keller mit fest eingebauter Bar und Barhockern
- Große Überdachung vor dem Haus (geeignet für ein Wohnmobil)
- Zwei separate Einzelgaragen
- Eine Garage nutzbar als Werkstatt inklusive mehrerer Starkstromanschlüsse
- Schneller Internetanschluss über DSL verfügbar

**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

## **Alles zum Standort**

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Halsbek, einem charmanten und beliebten Ortsteil der bekannten Ammerländer Kreisstadt Westerstede. Halsbek zeichnet sich durch seine idyllische, von viel Natur geprägte Umgebung aus und bietet genau die richtige Balance zwischen ländlicher Ruhe und einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Direkt vor der Haustür lädt die typisch ammerländische Parklandschaft zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Lage ist zudem ein perfekter Ausgangspunkt für herrliche Radtouren und Tagesausflüge in die Region: Das beliebte Zwischenahner Meer in Bad Zwischenahn oder auch der Jadebusen mit dem bekannten Künstlerdorf Dangast an der Nordseeküste laden hier regelmäßig zu erlebnisreichen Touren und Erholung am Wasser ein.

Die ruhige Lage verbindet Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur. Das Zentrum von Westerstede ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet eine lückenlose Versorgung des täglichen Bedarfs. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie das renommierte Ammerland-Klinikzentrum. Auch in puncto Bildung und Familie ist die Region bestens aufgestellt: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulformen sind in Westerstede und der näheren Umgebung schnell und unkompliziert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung für Pendler und Ausflügler ist ebenfalls optimal gelöst. Über gut ausgebaute Landstraßen gelangen Sie zügig zur Autobahn A28. Von dort aus besteht eine hervorragende und direkte Verbindung in die Universitätsstadt Oldenburg sowie in Richtung Leer und Ostfriesland. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von den regionalen Busverbindungen, die Halsbek mit dem Umland und dem zentralen Bahnhof in Westerstede-Ocholt vernetzen. Sie wohnen hier also angenehm zurückgezogen und naturverbunden, ohne auf die Vorzüge einer modernen und schnellen Verkehrsinfrastruktur verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26026023 - 26655 Westerstede / Halsbek - Halsbek**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jérôme Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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