

Westerholt

# Ebenerdig bewohnbares Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Westerholt

Objektnummer: 26361046



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 995 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt**

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

Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361046	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1998		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

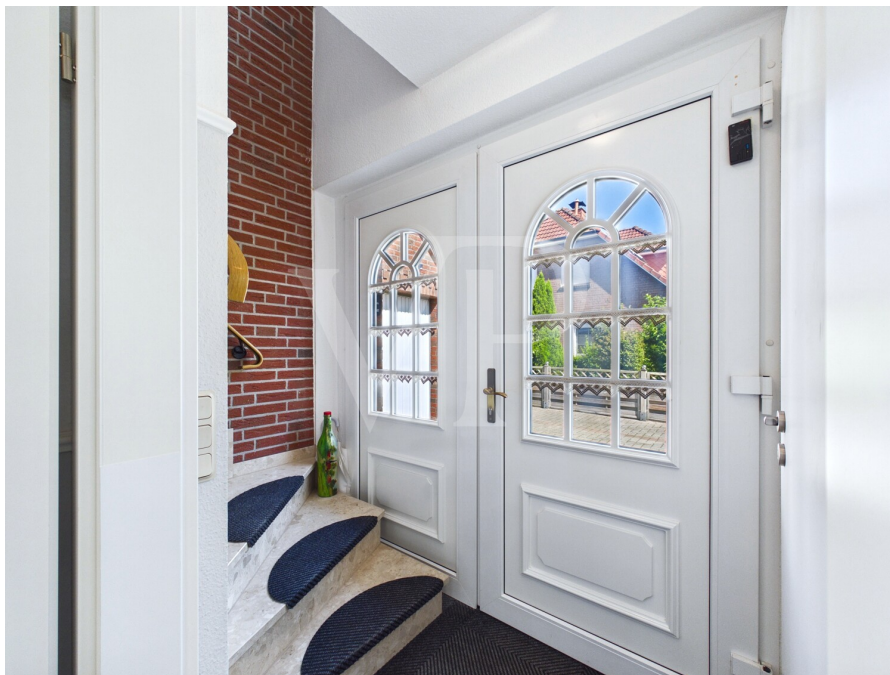
Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie

Sie spielen auch mit dem Gedanken eine  
**Immobilie in Ostfriesland zu verkaufen?**

Dann kontaktieren Sie uns  
für einen sicheren und ehrlichen Einblick  
in den Marktwert Ihrer Immobilie.

**Ihre Ansprechpartner:**

Samantha &  
Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



**Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1998 auf einem ca. 995 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, welche sich über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erstreckt.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Windfang. Von hieraus gelangen Sie zum einen weiter in den Flur. Zu Ihrer Linken befindet sich ein helles und geräumiges Duschbad, welches neben einem Waschmaschinenanschluss auch mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist.

Am Ende des Flures gelangen Sie in die Küche. Diese bietet zugleich ausreichend Platz, um eine gemütliche Essecke einzurichten.

Neben der Küche erstreckt sich das Wohnzimmer, welches zugleich über einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse und zum Garten verfügt.

Ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Terrassenzugang verfügt, rundet den Grundriss im Erdgeschoss ab. So haben Sie hier die Möglichkeit, die Immobilie vollständig ebenerdig zu bewohnen.

Ein separates Gäste-WC, eine Speisekammer und ein Abstellbereich unterhalb der Treppe erweitern das Raumangebot.

Vom Windfang aus gelangen Sie über eine Steintreppe in das Dachgeschoss der Immobilie. Dieses wird aktuell als zweite Wohneinheit genutzt.

Neben einem geräumigen Wohnzimmer und einem Schlafzimmer ist so auch das Dachgeschoss mit einer separaten Einbauküche ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer lässt sich als Büro oder Gästezimmer nutzen. Abgerundet wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch ein modernes Wannenbad.

Die Immobilie ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet. Im Erdgeschoss lassen sich diese zum Teil elektrisch steuern. Zusätzlich ist die Immobilie mit einer PV-Anlage ausgestattet.

Im Außenbereich der Immobilie stehen neben zwei PKW-Stellplätzen auch eine geräumige Garage mit separatem Fahrradraum zur Verfügung.

Neben der überdachten Terrasse befindet sich im Gartenbereich eine weitere Sitzecke, sodass Sie hier in aller Ruhe Ihre freie Zeit und das sonnige Wetter genießen können.

Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 04931 - 95 75 40.

**Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Siedlungslage**
- **Ebenerdig bewohnbar**
- **Seniorengerecht**
- **Offenes Wohnen zwischen Küche und Wohnbereich möglich**
- **Hohlschichtdämmung**
- **Außenjalousien - tlw. elektrisch**
- **Tlw. Fußbodenerwärmung**
- **Badezimmer EG mit ebenerdiger Dusche**
- **Zwei Einbauküchen**
- **PV-Anlage (2,72 kW)**
- **Überdachte Terrasse**
- **Pflegeleichter Garten**
- **Rasenmähroboter**
- **Fahrradraum**
- **Separater PKW-Stellplatz**
- **Garage**

**Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Westerholt gehört zum Landkreis Wittmund und überzeugt mit der idyllischen und zentralen Lage.**

**Ländlich und dennoch zentral – hier bekommen Sie beides. Inmitten von endlosen Feldern erstreckt sich die Gemeinde Westerholt. Die Gemeinde Westerholt umfasst zusätzlich den Ort Willmsfeld, welcher die Gemeinde um etwa zwei weitere Wohngebiete ergänzt. In einer dieser Siedlungen befindet sich diese Immobilie, die bald auch Ihr Zuhause sein kann. Profitieren Sie von der angenehmen Ruhe, die Ihnen hier durch die Sackgassenlage geboten wird.**

**Im Ortskern von Westerholt finden Sie alle Geschäfte zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten, Schulen, Apotheken und Ärzte liegen ebenfalls in diesem Bereich.**

**Das gut ausgebaute Fahrradwegenetz bietet Ihnen viele Möglichkeiten die Umgebung, sowie die umliegenden Ortschaften mit dem Rad zu erkunden. Auch die Nordseeküste mit ihrem einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist, erreichen Sie in wenigen Autominuten. Von Bengersiel aus können Sie nicht nur die Nordsee betrachten, sondern auch mit der Fähre zu der ostfriesischen Insel Langeoog gelangen. Dort warten eine ausdrucksstarke Natur und ein endloser Sandstrand auf Sie.**

**Darüber hinaus erreichen Sie auch die nächstgrößere Stadt Aurich in kurzer Zeit.**

**Objektnummer: 26361046 - 26556 Westerholt**

## Weitere Informationen

**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: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Ansprechpartner**

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

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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