

Westerholt

# Charmanter Bungalow in zentraler Siedlungslage von Westerholt

**Objektnummer: 263610061**



**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 784 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt**

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

Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	263610061	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1998		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2021
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	162.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.03.2032	Energieeffizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt**

## Ein erster Eindruck

Dieser im Jahr 1998 errichtete Bungalow vereint eine ebenerdige Wohnform mit einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die ein bequemes Wohnen auch im hohen Alter ermöglichen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 784 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Immobilie eine passende Größe sowohl für Senioren als auch für Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die Diele und den Flur. Zu Ihrer Linken befindet sich das helle und großzügig geschnittene Schlafzimmer. Angrenzend daran erstreckt sich das Wohnzimmer, welches über einen direkten Zugang zu dem gemütlichen Wintergarten führt. Für eine besonders wohlige Atmosphäre sind sowohl der Wintergarten als auch das Wohnzimmer mit Fußbodenerwärmung ausgestattet. Die Sichtbalken im Wohnzimmer verleihen dem Raum einen gleichzeitig warmen Charakter.

Am Ende des Flures finden Sie die Küche, welche direkt an eine Speisekammer grenzt.

Auf der rechten Seite des Flures finden Sie neben einem Gästezimmer mit eigenem Bad en suite auch ein separates Duschbad, welches vor ca. 4 Jahren mit einer ebenerdigen Dusche versehen wurde.

Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum vervollständigt das Raumangebot durch eine zweite Küchenzeile mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner. Ausgehend von dem Hauswirtschaftsraum gelangen Sie trockenen Fußes in die geflieste Garage mit angrenzendem Abstellraum und auf die überdachte Terrasse, auf welcher Sie in aller Ruhe Ihre Freizeit genießen können.

Für einen höheren Wohnkomfort sind sowohl die Garage als auch der Hauswirtschaftsraum bis zur Decke hoch gefliest. Gleichzeitig ist die Garage mit einem elektrischen Sektionaltor versehen. Der Hauswirtschaftsraum verfügt zudem über einen Zugang zum Dachgeschoss, welches weitere Stellfläche bietet und sich als Ausbaureserve eignet.

Die Immobilie und der Außenbereich befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zusätzlich dazu verfügt der Bungalow über eine ebenfalls gepflegte Blockhütte und einen Tiefenbrunnen, der zusätzliche Möglichkeiten zur Gartenbewässerung liefert.

Die auf dem Dach befindliche PV-Anlage bietet durch Einspeisung eine zusätzliche Einnahmequelle bis 2032.

Die Immobilie verfügt zudem neben elektrischen Außenjalousien, teilweise auch über Insektenschutzgitter.

Neben dem Umbau des Badezimmers erfolgte ebenfalls ca. im Jahre 2020 ein Austausch der Heizungstherme.

Hochwertige Bodenbeläge wie Marmor und Parkett verdeutlichen neben dem Pflegezustand des Bungalows die Vorzüge dieser Immobilie.

- Die Übergabetermin der Immobilie wird in Abstimmung mit den aktuellen Eigentümern vereinbart. -

**Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt**

## Ausstattung und Details

- Ebenerdig bewohnbar
- Seniorengerecht
- Gepflegter Zustand
- Tlw. hochwertiger Bodenbelag
- Tlw. Fußbodenerwärmung
- Elektr. Außenjalousien
- Tlw. Fliegengitter
- Überdachte Terrasse
- HWR, deckenhoch gefliest und mit zweiter Küche
- Großzügiger Bodenraum im Dachgeschoss
- Tiefenbrunnen zur Gartenbewässerung
- Grundstück zum Teil drainagiert
- PV-Anlage mit Einspeisung
- Garage deckenhoch gefliest, mit elektrischem Sektionaltor
- Blockhütte
- Pflegeleichter Garten mit Mähroboter

**Objektnummer: 263610061 - 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 dieser charmante Bungalow, der 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. Überzeugen Sie sich selbst.

**Objektnummer: 263610061 - 26556 Westerholt**

## Sonstige Angaben

**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: 263610061 - 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)