Westerholt

Stilvolles Wohnen - Frisch gestaltetes Einfamilienhaus im Herzen von Westerholt

Property ID: 25361075

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 115 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 718 m²

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

At a glance

Property ID	25361075
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	245.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.03.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	215.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

The property

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

A first impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus wird ca. im Jahr 1965 auf einem ca. 718 m² großen Eigentumsgrundstück in zentraler Lage von Westerholt errichtet.
Über eine Wohnfläche von ca. 115 m² erstreckt sich hier ein helles und gut durchdachtes Raumangebot.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den hellen Flur, welcher zu Ihrer Rechten in den großzügig angelegten Wohn- und Essbereich führt.
Neben dem Wohn- und Essbereich finden Sie die kürzlich angelegte Küche, welche dem durch den hellen Motivfliesenboden in Kombination mit der neuwertigen Einbauküche gemütlichen und zeitlosen Charakter verleiht.
Am Ende des Flures gelangen Sie in einen zweiten Flur. Dieser führt Sie weiter zu dem Badezimmer und einem Gäste-WC.
Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche versehen und ca. im Jahr 2019 saniert worden.
Ergänzt durch ein Fensterelement in den Garten profitiert der Flur von einem ausreichenden Tageslichteinfall und bietet gleichzeitig einen freien Blick in den Garten und auf die sonnige Terrasse.
Gleichzeitig erstrecken sich ausgehend von dem hinteren Teil des Flures zu erreichen zwei weitere Räume, welche individuell als beispielsweise Abstell- und Hobbyraum genutzt werden können.

Das Dachgeschoss der Immobilie erreichen Sie über eine Echtholztreppe, welche Sie im vorderen Flur befindet. Die Treppe wurde ebenfalls sehr pfleglich behandelt und vor einiger Zeit frisch abgeschliffen und neu gestrichen.
Im Dachgeschoss findet ein geräumiges Schlafzimmer seinen Platz. Gegenüberliegend runden zwei weitere Zimmer, welche sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen, den Grundriss ab.
Zur Vervollständigung des Raumangebots wurde das hier befindliche WC um eine Badewanne erweitert und vollständig modernisiert.

Eine Abseite bietet weitere Abstellmöglichkeiten und den Zugang zu dem Dachboden.

Die Immobilie ist mit Außenjalousien ausgestattet. Diese im Erdgeschoss elektrisch steuerbar.

Die Immobilie wurde nun den letzten Jahren laufend modernisiert. So wurde neben dem

Badezimmer unter anderem im Jahr 2017 das Dach erneuert und gedämmt. In den Schlaf- und Wohnräumen wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt.

Im Außenbereich wird das Angebot durch eine teilweise überdachte Sonnenterrasse und einen Balkon ergänzt.
Ausgehend von der Terrasse gelangen Sie zu einem Gartenhaus, welches weiteren Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Die neben der Immobilie befindliche Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Immobilienangebot!

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

Details of amenities

- Gepflegter Zustand
- Gedämmtes Dach
- Außenjalousien z.T. elektrisch
- Echtholzparkettboden
- Einbauküche
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im EG
- Modernisiertes Badezimmer im DG
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Tlw. überdachte Sonnenterrasse
- Gartenhaus

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

All about the location

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 Bensersiel 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.

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 215.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25361075 - 26556 Westerholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com