

**Westerholt**

# Versatile single-family home with additional building plot in a central location in Westerholt

*Property ID: 253610821*



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.170 m<sup>2</sup>**

Property ID: 253610821 - 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: 253610821 - 26556 Westerholt

## At a glance

Property ID	253610821
Living Space	ca. 188 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	168.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967



Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property



Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property





Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property



Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property





Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property





Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property





Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## The property





Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## A first impression

This charming detached house was built on a plot of approximately 2,170 m<sup>2</sup>. The property offers an open and versatile living concept across approximately 188 m<sup>2</sup> of living space. The current layout also allows for the possibility of using the property as two separate living units, for example, for multi-generational living. Upon entering the property, you first arrive in the entrance hall. To ensure privacy for both living units, there is a door here, in addition to the staircase leading to the upper floor, separating all the other rooms on the ground floor. Continuing on the ground floor, you reach the hallway. To your left is the generously sized bedroom, which offers ample space for a spacious wardrobe. Adjacent to the bedroom is the heart of the property – the open-plan living and dining area. This room is given special significance by a fireplace installed in 2010. In winter or on cool days, the wood-burning stove provides cozy warmth. The thoughtful placement of the fireplace also allows you to benefit from the warmth in the adjacent kitchen. Both the living room and the kitchen feature underfloor heating in the seating areas. From the living area, you can access the conservatory, which was added around 2009. The windows here, offering views of and access to the garden, give the room a bright and airy feel. A utility room was also added behind the conservatory at the same time. This room accommodates a washing machine and a dryer. A sink and direct access to the garden complete the space. At the end of the hallway, there is a small storage room, a guest toilet, and a bathroom, which was renovated in 2010 and fitted with a large walk-in shower. There is also another entrance to the outside at the rear of the bathroom. The property is therefore fully accessible on one level, making it easy to live in even in old age. Another highlight is the wider doorways, which were installed during the renovations to ensure wheelchair accessibility. On the top floor of the property, you'll find a bedroom, a children's room, and a spacious kitchen with ample room for a cozy dining area. The kitchen boasts access to a balcony, allowing you to enjoy views of your garden on sunny days. A living room and a bathroom complete the layout. The attic, accessible via a space-saving staircase, along with the four-room basement, offers additional usable space. Outside, a terrace extends along the rear of the property, leading to the conservatory, allowing you to adjust your seating position depending on the sun's position. The property also includes a carport, a garage with an electric sectional door, a workshop, and a garden shed. This shed is designed with a dedicated exit for a ride-on lawnmower, making garden maintenance a breeze. Two additional garden sheds are located at the rear of the property. The property is in excellent condition, having undergone continuous renovations and partial remodeling in recent years. It offers plenty of space for your entire family. Come and see for yourself! More detailed information about the renovation work carried out can be found under Equipment.

Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## Details of amenities

- Umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt
- Nutzbar in zwei Wohneinheiten
- Tlw. getauschte Fenster & Dachfenster 2009
- Haustür 2009
- Ebenerdig bewohnbar
- Extra breite Türen für Rollstuhlfahrer
- Kaminofen mit Kaminecke 2010
- Offenes Wohnkonzept
- Fußbodenerwärmung im Tischbereich - in Wohnzimmer und Küche 2010
- Fußbodenheizung Wintergarten
- Umfangreiche Fliesenarbeiten im Erdgeschoss 2010
- Saniertes Badezimmer EG mit ebenerdiger Dusche 2010
- Tlw. neue Fenster (Dreifachverglasung)
- Elektrische Außenjalousien - tlw. mit Zeitschaltuhr - im Erdgeschoss
- Heizkörper z.T. getauscht 2010/2013
- Neue Heizungstherme inkl. notwendiger Leitungen 2010
- Dach- und Hohlschichtdämmung 2009
- Tlw. neu verfugt 2010
- Umzäuntes Grundstück
- Erdarbeiten auf dem Grundstück 2009
- Obstbaumbestand
- Sonnenterrasse
- Balkon
- Zwei Gartenhütten
- Carport
- Garage elektrischem Sektionaltor
- Werkstatt und Geräteraum an der Garage

Property ID: 253610821 - 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 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.



Property ID: 253610821 - 26556 Westerholt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 253610821 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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