

Westerholt

# Vivienda unifamiliar versátil con parcela edificable adicional en una ubicación central en Westerholt

Número de propiedad: 253610821



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 188 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.170 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## De un vistazo

|                      |                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 253610821                                                               |
| Superficie habitable | ca. 188 m²                                                              |
| Habitaciones         | 7                                                                       |
| Dormitorios          | 3                                                                       |
| Baños                | 2                                                                       |
| Año de construcción  | 1967                                                                    |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 349.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 09.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 168.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |



Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad



Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad





Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad



Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad





Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad





Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad





Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## La propiedad





Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar se construyó en una parcela de aproximadamente 2170 m². La propiedad ofrece un concepto de vivienda abierto y versátil en sus aproximadamente 188 m² de espacio habitable. La distribución actual también permite utilizar la propiedad como dos viviendas independientes, por ejemplo, para una convivencia multigeneracional. Al entrar en la propiedad, se llega primero al recibidor. Para garantizar la privacidad de ambas viviendas, una puerta, además de la escalera que conduce a la planta superior, separa el resto de las estancias de la planta baja. Continuando por la planta baja, se llega al pasillo. A la izquierda se encuentra el amplio dormitorio, que ofrece amplio espacio para un amplio armario. Junto al dormitorio se encuentra el corazón de la propiedad: el salón-comedor de planta abierta. Esta estancia adquiere un significado especial gracias a una chimenea instalada en 2010. En invierno o en los días fríos, la estufa de leña proporciona un calor acogedor. La ubicación estratégica de la chimenea también permite disfrutar del calor de la cocina contigua. Tanto el salón como la cocina cuentan con calefacción por suelo radiante en las zonas de estar. Desde el salón se accede al invernadero, construido alrededor de 2009. Sus ventanas, con vistas y acceso al jardín, le dan a la estancia una sensación de luminosidad y amplitud. Tras el invernadero, se añadió un lavadero. Este cuarto alberga una lavadora y una secadora. Un fregadero y acceso directo al jardín completan el espacio. Al final del pasillo, hay un pequeño trastero, un aseo de invitados y un baño, renovado en 2010 y equipado con una amplia ducha a ras de suelo. También hay otra entrada al exterior por la parte trasera del baño. Por lo tanto, la propiedad es totalmente accesible en una sola planta, lo que facilita su habitabilidad incluso en la vejez. Otro punto a destacar son las puertas más anchas, instaladas durante la reforma para garantizar la accesibilidad en silla de ruedas. En la planta superior, encontrará un dormitorio, una habitación infantil y una espaciosa cocina con amplio espacio para un acogedor comedor. La cocina cuenta con acceso a un balcón, lo que le permite disfrutar de las vistas al jardín en los días soleados. Un salón y un baño completan la distribución. El ático, accesible por una escalera compacta, junto con el sótano de cuatro habitaciones, ofrece espacio útil adicional. En el exterior, una terraza se extiende por la parte trasera de la propiedad y conduce al invernadero, lo que le permite ajustar la posición de sus asientos según la posición del sol. La propiedad también incluye una cochera, un garaje con puerta seccional eléctrica, un taller y una caseta de jardín. Esta caseta está diseñada con una salida específica para un cortacésped, lo que facilita el mantenimiento del jardín. Dos casetas de jardín adicionales se encuentran en la parte trasera de la propiedad. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones, tras haber sido objeto de continuas renovaciones y remodelaciones parciales en los últimos

años. Ofrece amplio espacio para toda la familia. ¡Venga a verlo usted mismo! Puede encontrar información más detallada sobre las obras de renovación realizadas en la sección "Equipamiento".



Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 253610821 - 26556 Westerholt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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