Westerholt

Vielfältig nutzbares Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in zentraler Lage von Westerholt

Número de propiedad: 253610821

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 188 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.170 m^2

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, 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

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde auf einem ca. 2.170 m² großen Eigentumsgrundstück erbaut.
Die Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 188 m² ein offenes und vielfältiges Wohnkonzept.
Gleichzeitig bietet die aktuelle Raumaufteilung, die Möglichkeit, die Immobilie in zwei Wohneinheiten beispielsweise für Mehrgenerationen-Wohnen zu nutzen.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die Diele. Um die Privatsphäre für beide Wohneinheiten zu gewährleisten, befindet sich hier neben der Treppe, welche in die obere Etage führt, auch eine Tür, durch welche alle weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses separiert werden.
Weiter im Erdgeschoss gelangen Sie in den Flur.
Zu Ihrer Linken finden Sie das großzügig angelegte Schlafzimmer, das ausreichend Stellfläche bietet, um einen geräumigen Kleiderschrank zu platzieren.
Neben dem Schlafzimmer befindet sich das Herzstück der Immobilie - der offene Wohn- und Essbereich. Dieser Raum erhält durch eine 2010 eingerichtete Kaminecke einen besonderen Stellenwert. Im Winter oder an kühlen Tagen sorgt der Kaminofen für wohlige Wärme. Die durchdachte Platzierung des Kamins ermöglicht Ihnen auch in der angrenzenden Küche von der Wärme zu profitieren.
Zugleich befindet sich sowohl in dem Wohnzimmer als auch in der Küche jeweils im Bereich der Sitzecken Fußbodenerwärmung.
Ausgehend von dem Wohnbereich erreichen Sie den ca. 2009 angebauten Wintergarten. Die hier verbauten Fenster mit Blick und Zugang zum Garten verleihen dem Raum einen hellen Charakter.
Hinter dem Wintergarten wurde zudem im gleichen Zuge ein Hauswirtschaftsraum angebaut. Hier findet neben der Waschmaschine auch ein Trockner seinen Platz. Abgerundet wird der Raum durch ein Waschbecken und einen direkten Zugang zum Garten.

Am Flurende befindet sich ein kleiner Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer, welches im Jahr 2010 saniert und mit einer großen ebenerdigen Dusche versehen wurde. Gleichzeitig findet sich im hinteren Bereich ein weiterer Zugang nach draußen.

Die Immobilie lässt sich also vollständig ebenerdig, problemlos auch im Alter bewohnen. Ein weiteres Highlight sind die breiteren Türen, welche im Rahmen der Umbauarbeiten so angelegt wurden, dass die Räume auch mit einem Rollstuhl befahrbar sind.

Im Dachgeschoss der Immobilie finden Sie neben einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer auch eine geräumige Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Die Küche überzeugt durch den Balkonzugang. So können Sie den Blick in Ihren Garten bei bestem Wetter genießen.
Ein Wohnzimmer und ein Badezimmer runden den Grundriss und das Raumangebot ab.

Der Dachboden ist über Raumspartreppe zu erreichen und bietet ebenso wie der Keller bestehend aus vier Räumen weitere Nutzfläche.

Im Außenbereich der Immobilie befindet sich entlang der Rückseite bis hin zum Wintergarten eine Terrasse, hier können Sie je nach Sonnenstand Ihren Sitzplatz variieren.
Zudem verfügt die Immobilie über einen Carport, eine Garage mit elektrischem Sektionaltor, eine Werkstatt und einen Geräteschuppen. Dieser ist so konzipiert, dass der Aufsitzmäher eine eigene Ausfahrt besitzt, damit Sie auch die Gartenpflege problemlos durchführen können.
Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich darüber hinaus zwei Gartenhütten.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend saniert und zum Teil umgebaut.
Hier finden Sie Platz für Ihre ganze Familie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot!

Genauere Angaben zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen finden Sie unter Ausstattung.

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 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.

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/(m²*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 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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com