

Westerholt

Maison individuelle polyvalente avec terrain constructible supplémentaire, située en plein centre de Westerholt.

CODE DU BIEN: 253610821



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.170 m²

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	253610821
Surface habitable	ca. 188 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Une première impression

Cette charmante maison individuelle a été construite sur un terrain d'environ 2 170 m². La propriété offre un concept de vie ouvert et modulable sur environ 188 m² de surface habitable. L'agencement actuel permet également d'utiliser la propriété comme deux logements distincts, par exemple pour une famille multigénérationnelle. En entrant, on arrive dans le hall d'entrée. Afin de préserver l'intimité des deux logements, une porte, ainsi que l'escalier menant à l'étage, séparent les autres pièces du rez-de-chaussée. Au rez-de-chaussée, on accède au couloir. Sur la gauche se trouve la chambre spacieuse, offrant suffisamment d'espace pour un grand dressing. Attenante à la chambre se trouve la pièce maîtresse de la maison : le séjour/salle à manger ouvert. Cette pièce est particulièrement mise en valeur par une cheminée installée en 2010. En hiver ou par temps frais, le poêle à bois diffuse une chaleur agréable. Son emplacement judicieux permet également de profiter de cette chaleur dans la cuisine adjacente. Le séjour et la cuisine sont tous deux équipés d'un chauffage au sol dans les espaces repas. Depuis le séjour, on accède à la véranda, ajoutée vers 2009. Ses fenêtres, offrant vue sur le jardin et accès direct à celui-ci, confèrent à la pièce une atmosphère lumineuse et aérée. Une buanderie a également été aménagée derrière la véranda à la même époque. Cette pièce abrite un lave-linge et un sèche-linge. Un évier et un accès direct au jardin complètent cet espace. Au bout du couloir se trouvent un petit débarras, des toilettes invités et une salle de bains rénovée en 2010 et équipée d'une grande douche à l'italienne. Une autre entrée vers l'extérieur se situe à l'arrière de la salle de bains. La propriété est ainsi entièrement accessible de plain-pied, ce qui la rend facilement habitable, même pour les personnes âgées. Autre atout : les portes élargies, installées lors des rénovations pour garantir l'accessibilité aux personnes en fauteuil roulant. À l'étage, on trouve une chambre, une chambre d'enfant et une cuisine spacieuse avec un coin repas convivial. La cuisine donne accès à un balcon, permettant de profiter de la vue sur le jardin par beau temps. Un salon et une salle de bains complètent cet agencement. Le grenier, accessible par un escalier gain de place, ainsi que le sous-sol de quatre pièces, offrent un espace habitable supplémentaire. À l'extérieur, une terrasse s'étend sur toute la largeur de la façade arrière et mène à la véranda, vous permettant ainsi d'adapter votre emplacement en fonction de l'ensoleillement. La propriété comprend également un abri voiture, un garage avec porte sectionnelle électrique, un atelier et un abri de jardin. Ce dernier est équipé d'une sortie dédiée pour une tondeuse autoportée, facilitant ainsi l'entretien du jardin. Deux autres abris de jardin se trouvent à l'arrière de la propriété. La maison est en excellent état, ayant fait l'objet de rénovations continues et d'un réaménagement partiel ces dernières années. Elle offre un espace généreux pour toute la famille. Venez la visiter ! Vous trouverez des informations plus détaillées sur les

travaux de rénovation effectués dans la section « Équipements ».

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 253610821 - 26556 Westerholt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com