

Eversmeer - Westerholt

Großzügiges Familienhaus mit PV-Anlage und Garten in Eversmeer

CODE DU BIEN: 26361042



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - 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: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26361042
Surface habitable	ca. 138 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	113.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 765 m² und bietet ideale Voraussetzungen für Wohnkomfort und ein harmonisches Familienleben. Mit einer Gesamtanzahl von 5 Zimmern, darunter 4 separate Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich das Haus hervorragend für unterschiedliche Lebensentwürfe und Wohnbedürfnisse.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet worden und besticht durch eine solide, zeitlose Architektur, die sich durch eine rote Klinkerfassade und ein rotes Satteldach auszeichnet. Die gepflegte Auffahrt mit großzügigem Vorplatz garantiert ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Die Umgebung wirkt ruhig und grün, Nachbarhäuser in ähnlichem Baustil runden das Gesamtbild angenehm ab.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer klar gegliederten Raumaufteilung. Das Erdgeschoss ist über eine zentrale Diele erschlossen. Von hier aus gelangt man direkt in das großzügige Wohnzimmer, das mit zahlreichen Fenstern, viel Tageslicht und einem lichtdurchfluteten Ambiente beeindruckt. Die Wohnfläche ist mit einem hellen Holzboden ausgestattet, der den Raum offen und freundlich erscheinen lässt. Angrenzend befindet sich die große Küche mit Essbereich, in der weiße Einbaumöbel, moderne Elektrogeräte sowie ein durchgehender, heller Bodenbelag eine praktische und attraktive Ausstattung bieten. Die Holzdecke mit Paneelen unterstreicht das behagliche Wohngefühl im Küchen- und Essbereich. Zudem bietet das Erdgeschoss einen Hauswirtschaftsraum, der praktische Ablage- und Staumöglichkeiten bereithält. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde hell gefliest und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, was den Zugang komfortabel gestaltet und einen modernen Eindruck vermittelt. Vom Wohnbereich aus lassen sich die Terrasse und der liebevoll angelegte Garten, umgeben von Büschen, Rasenfläche und Gartenhaus, betreten – ein Ort zum Entspannen und Genießen im Grünen. Das Obergeschoss verfügt über vier Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer, neben einem Heizungsraum. Die Privaträume zeichnen sich durch teilweise abgeschrägte Holzdecken und helle Wände aus, was ein wohnliches Flair schafft.

Technisch ist die Immobilie mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard. Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein gepflegtes und modernes Zuhause auf großzügigem Grund, mit klarer Struktur und einer wohnlichen Atmosphäre. Lassen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

Détails des commodités

- > Baujahr 1994
- > Wohnfläche 138,19qm Nutzfläche 53,06qm
- > Grundstücksfläche 765qm / 745qm
- > 2025 PV Anlage mit 10 kWh Speicher
- > 2023 Duschbad (ebenerdig)
- > 2021 Küche
- > 1994 Elektrik mit FI
- > 1994 Kunststofffenster doppelverglast
- > 1994 Therme
- > Fußbodenwärmung in der Küche und im Duschbad
- > Dach gedämmt (Glaswolle)
- > Garage
- > Ruhige Lage
- > Glasfaser Leitung liegt am Haus (Müsste nur installiert werden)
- > Großzügige Auffahrt

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

Tout sur l'emplacement

Dieses idyllische Einfamilienhaus im friesischen Stil befindet sich in Eversmeer, einem kleinen Ort im Landkreis Wittmund.

Trotz der ländlichen Umgebung hat die Region einiges zu bieten.

Die beliebte Wanderroute entlang des Ewigen Meers bietet eine herrliche Gelegenheit für einen schönen Spaziergang in einer außergewöhnlichen Natur.

Ebenso ist der Badesee Tannenhausen nach einer kurzen Autofahrt erreichbar. Dieser eignet sich perfekt für Besuche mit Freunden und Familie in den Sommermonaten. Dort bietet der See nicht nur Badespaß, sondern auch eine beliebte Strandbar. Auch die dort vorhandene Wakeboard-Anlage ist eine Besonderheit, welche von vielen Besuchern mit Vergnügen ausprobiert wird.

Im benachbarten Westerholt finden Sie neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, auch Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier findet sich auch eine Grundschule wieder. Die weiterführenden Schulen finden Sie in den Nachbarorten. Die nächstgelegenen Städte, wie Aurich und Norden sind nach einer 15 minütigen Anfahrt erreichbar.

Hier finden Sie wunderschöne Altstädte und diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants.

Außerdem ermöglicht Ihnen der Bahnhof Nordens eine einfache und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz, das zusätzlich durch die Autobahnanbindung in Emden bereichert wird.

Die Küste ist ebenfalls nach einer zwanzigminütigen Fahrt erreichbar und damit auch die Fähranleger zu den verschiedenen ostfriesischen Inseln, wie Juist, Norderney oder Langeoog.

Das dortige Wattenmeer und die einzigartige Natur der Küstenlandschaft sind weit über die Grenzen Ostfrieslands bekannt.

Mit diesem Angebot können Sie die Vorzüge der Region in Ihre freie Zeit integrieren.

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - Westerholt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26361042 - 26556 Eversmeer - 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