Westerholt

Idyllisch gelegenes Landhaus mit Galerie und großzügigem Grundstück

??????? ????????: 24361003

???? ??????: 440.000 EUR • ?????????: ca. 225 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 13.541 m²

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ??? ?????

??????? ????????	24361003
?????????	ca. 225 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	5
???? ??????????	1999

???? ??????	440.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	149.20 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	26.03.2034	???????? ??????????? ????????	E
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

?? ???????

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

??? ????? ????????

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 befindet sich in Westerholt und überzeugt durch seine besonders offene und helle Raumgestaltung. Auf ca. 225 m² Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 13.541 m² lassen sich Ihre Träume in die Realität umsetzen. Versteckt hinter einer immergrünen Hecke bietet diese Immobilie absolute Privatsphäre. Die naturnahe Umgebung und der alte Baumbestand verleihen dem Grundstück zusätzlich eine ganz besondere Atmosphäre. Das erste Highlight empfängt Sie direkt im Eingangsbereich des Hauses. Sie betreten einen sehr hellen und großzügigen Eingangsbereich, der auf den ersten Blick wie ein Wintergarten wirkt. Die Fensterfront und das zusätzliche Glasdach sorgen für viel Tageslicht und erhellen den gesamten Raum. Diese helle und offene Gestaltung spiegelt sich auch im Rest des Hauses in Form von zahlreichen Fenstern wider. Gegenüber dem Eingang befinden sich drei der fünf geräumigen und großen Schlafzimmer. Jedes dieser Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, separates Dusch- oder Wannenbad, welches Ihnen und Ihrer Familie zusätzliche Privatsphäre bietet. Im weiteren Verlauf des Flurs befindet sich auf der rechten Seite die Gästetoilette und direkt daneben der Versorgungsraum. Ebenfalls über diesen großzügigen Flur erreichen Sie die gemütliche Küche, die Ihnen mit ihrer Einbauküche viel Platz zum gemeinsamen Kochen bietet. Eine Durchreiche öffnet die Küche zum Essbereich und verbindet hier Ihre Gemeinschaft. Zusätzlichen Stauraum bietet die direkt angrenzende Speisekammer, die auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Es folgt das Highlight des Hauses: Der Flur führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer Raumhöhe bis hoch ins 2. Obergeschoss mit Blick auf die elegante Galerie. Die offene Bauweise bietet viel Platz für individuelle Raumgestaltung. Der Wohnbereich ist der Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für Ihre ganze Familie und viele Gäste. Auch zu zweit oder allein lassen sich gemütliche Abende vor dem warmen Kamin verbringen, der eine besonders angenehme Atmosphäre schafft. Die gesprossten Bogenfenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum einen besonderen Charme. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die besonders durch ihre Größe überzeugen. Auch diese Zimmer verfügen über eigene Duschbäder. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, zu der beide Zimmer jeweils einen eigenen Zugang haben. Die Ausrichtung nach Süden ermöglicht es, die warmen Sonnenstunden und die weite Aussicht zu genießen und bietet einen herrlichen Blick in die umliegende Natur. Die Immobilie wird durch den weitläufigen Außenbereich abgerundet. Der große, aber dennoch pflegeleichte Garten umgibt Sie mit strahlender Natur und bietet sowohl Ihren Kindern viele Spielmöglichkeiten als auch Ihnen zahlreiche Sitz- und Entspannungsmöglichkeiten. In der Vergangenheit wurde die Immobilie zusätzlich als

eigene Tagungsstätte genutzt, da genügend Platz vorhanden ist und die Gäste mit viel Privatsphäre untergebracht werden können. Insgesamt eignet sich diese Immobilie ideal für Familien und Paare mit Familienplanung. Das große Grundstück und die geräumigen Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um all Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

????????????? ??? ???????

- ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Galerie
- Kaminofen
- Küche mit Einbauküche
- tlw. Außenjalousien
- Gaszentralheizung
- Kunststoff-ISO-Fenster
- fünf Bäder
- Dachterrasse mit Südausrichtung
- ebenerdiges Wohnen möglich
- großer Garten
- Grünland
- Fliesen
- Teppichboden

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich am Rand der Gemeinde Westerholt, welche ein Teil der Samtgemeinde Holtriem im Landkreis Wittmund ist. Westerholt ist eine kleine ostfriesische Gemeinde, die dennoch über alle wichtigen Einrichtungen verfügt. Die ländlichere Lage bietet Ihnen besonders viel Privatsphäre und Naturnähe, wobei Sie schnell einige Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Gebrauch und eine Apotheke in einem Umfeld von ca. 4 km erreichen. Besonders überzeugend ist die weitläufige ostfriesische Natur mit Ihren Feldern und Deichen, die Sie in den Zahlreichen Radwegen erkunden können. Besonders sticht jedoch die Nähe zur Nordseeküste hervor. Ca. 18 km entfernt befindet sich der Sielort Dornumersiel, der Ihnen weite Blicke entlang der Deiche, über die Nordsee bietet. Zusätzlich erreichen Sie mit Hilfe der Fähren die ostfriesische Insel Langeoog. Die nächstgelegenen Städte sind Aurich und Norden, welche Ihnen zusätzlich ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsangeboten bietet. Hier können Sie Ihre Freizeit in den charmanten Innenstädten und Restaurants verbringen. Außerdem ermöglicht Ihnen der Bahnhof Nordens eine einfache und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz, das zusätzlich durch die Autobahn in Emden bereichert wird.

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 24361003 - 26556 Westerholt

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com