

Westerholt

# Ebenerdig bewohnbares Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Westerholt

VP azonosító: 26361046



VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 995 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Áttekintés

VP azonosító	26361046
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	329.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

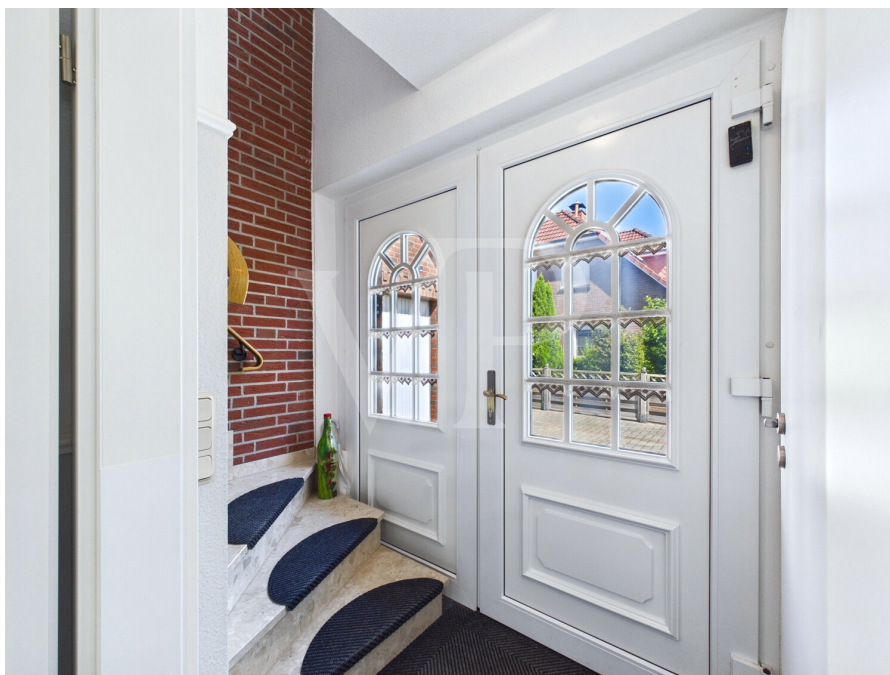
VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt

## Az ingatlan

Sie spielen auch mit dem Gedanken eine  
**Immobilie in Ostfriesland zu verkaufen?**

Dann kontaktieren Sie uns  
für einen sicheren und ehrlichen Einblick  
in den Marktwert Ihrer Immobilie.

**Ihre Ansprechpartner:**

Samantha &  
Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Az elso benyomás**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1998 auf einem ca. 995 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.**

**Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, welche sich über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erstreckt.**

**Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Windfang. Von hieraus gelangen Sie zum einen weiter in den Flur. Zu Ihrer Linken befindet sich ein helles und geräumiges Duschbad, welches neben einem Waschmaschinenanschluss auch mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist.**

**Am Ende des Flures gelangen Sie in die Küche. Diese bietet zugleich ausreichend Platz, um eine gemütliche Essecke einzurichten.**

**Neben der Küche erstreckt sich das Wohnzimmer, welches zugleich über einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse und zum Garten verfügt.**

**Ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Terrassenzugang verfügt, rundet den Grundriss im Erdgeschoss ab. So haben Sie hier die Möglichkeit, die Immobilie vollständig ebenerdig zu bewohnen.**

**Ein separates Gäste-WC, eine Speisekammer und ein Abstellbereich unterhalb der Treppe erweitern das Raumangebot.**

**Vom Windfang aus gelangen Sie über eine Steintreppe in das Dachgeschoss der Immobilie. Dieses wird aktuell als zweite Wohneinheit genutzt.**

**Neben einem geräumigen Wohnzimmer und einem Schlafzimmer ist so auch das Dachgeschoss mit einer separaten Einbauküche ausgestattet.**

**Ein weiteres Zimmer lässt sich als Büro oder Gästezimmer nutzen. Abgerundet wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch ein modernes Wannenbad.**

**Die Immobilie ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet. Im Erdgeschoss lassen sich diese zum Teil elektrisch steuern. Zusätzlich ist die Immobilie mit einer PV-Anlage ausgestattet.**

**Im Außenbereich der Immobilie stehen neben zwei PKW-Stellplätzen auch eine geräumige Garage mit separatem Fahrradraum zur Verfügung.**

**Neben der überdachten Terrasse befindet sich im Gartenbereich eine weitere Sitzecke, sodass Sie hier in aller Ruhe Ihre freie Zeit und das sonnige Wetter genießen können.**

**Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 04931 - 95 75 40.**

**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Részletes felszereltség**

- Ruhige Siedlungslage
- Ebenerdig bewohnbar
- Seniorengerecht
- Offenes Wohnen zwischen Küche und Wohnbereich möglich
- Hohlschichtdämmung
- Außenjalousien - tlw. elektrisch
- Tlw. Fußbodenerwärmung
- Badezimmer EG mit ebenerdiger Dusche
- Zwei Einbauküchen
- PV-Anlage (2,72 kW)
- Überdachte Terrasse
- Pflegeleichter Garten
- Rasenmähroboter
- Fahrradraum
- Separater PKW-Stellplatz
- Garage

**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Minden a helyszínről**

**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 diese Immobilie, die 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.**

**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26361046 - 26556 Westerholt**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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