

Werdum

# Mehr Raum für Familie – Zwei barrierefreie Wohneinheiten im idyllischen Luftkurort Werdum

*Codice oggetto: 25361084-1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361084-1	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	90.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Una prima impressione

Diese Wohnungen eignen sich hervorragend für Menschen, die barrierefrei, großzügig und in einem ruhigen, sozialen Umfeld leben möchten – einzeln, zu zweit oder als Teil eines Mehrgenerationenhauses. Vom VdK prämiertes, vollständig barrierefreies Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten.

Zur Erdgeschosswohnung im Haus Osthörn in Werdum:

Barrierefrei. Großzügig. Fürs gemeinsame Leben gemacht. Diese außergewöhnlich großzügige Erdgeschosswohnung mit rund 150 m<sup>2</sup> bietet genau das, was modernes Mehrgenerationenwohnen heute braucht: Platz, Komfort und echte Barrierefreiheit – nicht nur „im Ansatz“, sondern vollständig und professionell umgesetzt.

Über den ca. 12 m<sup>2</sup> großen und hellen Wintergartenanbau vor dem Haus gelangen Sie zu beiden Wohneinheiten. Extrabreite Türen, rollstuhlgerechte Bewegungsflächen, befahrbare Duschen, ergonomisch anpassbare Waschtische und gleich mehrere Pflegebetten machen die Wohnung ideal für Familien, Menschen mit Assistenzbedarf oder Senioren, die komfortabel und sicher leben möchten.

Der offene Wohn- und Essbereich ist hell, freundlich und lädt zum Zusammensein ein. Die angeschlossene Einbauküche bietet alles, was der Alltag braucht – mit Geräten in bequemer Arbeitshöhe, großem Kühlschrank, Gefrierfach, Spülmaschine, Waschmaschine und Trockner.

Drei Schlafzimmer, darunter ein Doppelzimmer mit Pflegebetteinsatz sowie zwei weitere Zimmer mit elektrisch verstellbaren Pflegebetten, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Familienalltag bis zur pflegerischen Begleitung.

Zwei vollständig barrierefreie Bäder mit befahrbaren Duschen, Dusch- und Toilettenstühlen, Haltegriffen und höhenverstellbaren Waschtischen sorgen für Sicherheit und echte Selbstständigkeit.

Der eingezäunte Garten mit Terrasse ist ein geschützter Rückzugsort für Groß und

Klein. Haustiere sind willkommen – und Parkplätze befinden sich direkt am Haus.  
Eine Wohnung, die für alle Lebensphasen passt – und für Menschen, die  
gemeinsam wohnen und sich gegenseitig unterstützen möchten.

Zur Obergeschosswohnung im Haus Osthörn in Werdum:

Zur Oberwohnung führt außer der Treppe ein Rollstuhl-Schrägaufzug (Plattform 80 × 100 cm). Großzügig. Mit Balkonen in der Sonne.

Die rund 90 m<sup>2</sup> große Obergeschosswohnung im Haus Osthörn bietet ein seltenes Gesamtpaket aus Großzügigkeit, Barrierefreiheit und intelligent geplanter Wohnqualität. Über den integrierten Rollstuhl-Schrägaufzug – ausgestattet mit einer stabilen Plattform – ist die Wohnung komfortabel und sicher erreichbar. Damit eignet sie sich ideal für Menschen, die trotz Etage nicht auf Barrierefreiheit verzichten möchten.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist der Mittelpunkt des Zusammenlebens. Große Fenster, eine gemütliche Sofalandschaft, ein Essplatz für mehrere Personen und die moderne Einbauküche sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Sämtliche Geräte – vom Backofen in angenehmer Höhe über das abgesenkte Kochfeld bis zur Spülmaschine – sind komfortabel nutzbar und vollständig alltagstauglich.

Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, zwei davon mit elektrisch verstellbaren Pflegebetteinsätzen, bietet die Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob für Familien, Senioren, pflegebedürftige Angehörige oder als Rückzugsräume im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzeptes.

Zwei barrierefreie Bäder – jeweils mit befahrbaren Duschen, Haltegriffen,

höhenverstellbaren Waschtischen und Notrufsystem – sorgen für Sicherheit und Unabhängigkeit.

Ein besonderes Highlight sind der große Südbalkon sowie der zusätzliche Westbalkon. Beide bieten Platz für Sitzgruppen und ermöglichen sonnige Stunden vom Frühstück bis in den Abend – mit Blick über das typisch ostfriesische Umfeld. Parkplätze direkt am Haus und ein gemeinschaftlich nutzbares Blockhaus runden das Angebot ab.

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Dettagli dei servizi

Kernsanierungen 2007/2008

- Balkon Südseite erneuert inkl. Tore zur Nottreppe
- Dachboden gedämmt
- Hohlschichtdämmung Außenwände
- Zaunanlage mit Sichtschutz ca. 20m Südgrenze
- Drainage rund ums Haus gelegt
- 2x Solarpanele zur Warmwasserunterstützung (2016)
- Dach wurde gesäubert und neu versiegelt
- Badezimmer im EG mit elektronischem Notrufsystem versehen
- Beleuchtung in den Dachüberständen
- Blockhaus 2,5m x 2,5m
- 2021 neu möbliert
- 2023 neu renoviert

ERDGESCHOSSWOHNUNG

Wohn- und Esszimmer:

Große Sofagarnitur mit Couchtisch, Fernsehsessel, Stehlampe, TV, Blu-Ray- und Radio-CD-Player. Großer Esstisch mit 6 Stühlen, Vitrine. Telefon mit großen Tasten, Notrufsystem, Kinderhochstuhl und Reisebett.

Einbauküche:

Großer Kühlschrank, separates Gefrierfach, Spülmaschine in Arbeitshöhe, Waschmaschine, Trockner. Abgesenktes Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Mikrowelle, Toaster, Wasserkocher, Rührgeräte, Senseo und Kaffeemaschine.

Geschirr, Gläser, Besteck reichlich vorhanden. Schubladenschränke.

Schlafzimmer (3):

1x Doppelbett mit Pflegebetteinsätzen, elektrisch verstellbar, 2 Nachttische, Lampen, Kleiderschrank, Stuhl.

2x Pflegebetten mit absenkbaren Gittern, elektrisch verstellbar, Pflegenachttische

mit LED-Lampen, Kommode, Stuhl, Aufrichter.

2 Vollbäder:

Befahrbare Duschen mit Haltestangen, Dusch-/Toilettenstühle, Duschhocker.

Pneumatisch höhenverstellbare Waschtische mit klappbaren Griffen, Einhebelmischer mit Schlauchauszug, Kippspiegel. Senioren-WC, Toilettenaufsatz, Haltegriffe an Dusche, WC und Waschtisch, Föhn.

AUSSENBEREICH-EG:

Eingezäunter Garten, Terrasse mit Gartenmöbeln, Sonnenschirm, Grillkamin.

OBERGESCHOSSWOHNUNG

Rollstuhl- und behindertengerecht mit extrabreiten Türen, großem befahrbarem Südbalkon, Westbalkon und Blockhaus. Parkplätze direkt am Haus.

Wohn- und Esszimmer mit Einbauküche:

Große Sofagarnitur, Couchtisch, LED-Smart-TV, DVD-Player, Esstisch mit 6 Stühlen, Stehlampe, Sideboard, Telefon mit großen Tasten, Kinderhochstuhl und Reisebett.

Küche:

Großer Kühlschrank, Gefrierfach, Spülmaschine in Arbeitshöhe. Waschmaschine und Trockner im Abstellraum. Abgesenktes Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Mikrowelle, Toaster, Wasserkocher, Rührgeräte, Senseo und Kaffeemaschine. Ausreichend Geschirr, Gläser, Besteck. Schubladenschränke.

Schlafzimmer (3):

2x Doppelbett mit Pflegebetteinsätzen, elektrisch verstellbar, Nachttische, Lampen, Kleiderschrank/Kommode.

1x Pflegebett mit absenkbarem Gitter, elektrisch verstellbar, Pflegenachttisch mit LED-Lampe, Kommode, Stuhl, Aufrichter.

2 Vollbäder:

Befahrbare Duschen mit Haltestangen, Dusch-/Toilettenstühle, Duschhocker, höhenverstellbare Waschtische, Einhebelmischer mit Schlauchauszug, Kippspiegel, Senioren-WC, Toilettenaufsatz, Haltegriffe, Föhn.

AUSSENBEREICH-OG:

Großer befahrbarer Südbalkon, Westbalkon, Sonnenschirm, Gartenmöbel.

Zur Oberwohnung führt außer der Treppe ein Rollstuhl-Schrägaufzug (Plattform 80 x 100 cm, Tragfähigkeit 225 kg).

Vom VdK prämiertes, vollständig barrierefreies Ferienhaus.

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Tutto sulla posizione

Werdum ist staatlich anerkannter Luftkurort. Dieses Prädikat bestätigt die hohe Luftqualität und die Eignung des Ortes für Erholungs- und Gesundheitsaufenthalte. Eine idyllische Gemeinde in Ostfriesland die in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste liegt. Die Wohnlage in Werdum zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende attraktiv ist.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge und Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft. Zudem ist Werdum bekannt für seinen Haustierpark, der sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Die nahegelegenen Städte Wittmund und Esens bieten in Bezug auf die Infrastruktur grundlegende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Betriebe und medizinische Versorgung. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig (ca. 900m) erreichbar.

Zusammenfassend bietet Werdum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zur Nordsee, was die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort in Ostfriesland macht.

Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage, die Ihnen die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Umgeben von grünen Feldern und einer friedlichen Umgebung, können Sie die Ruhe genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Gleichzeitig erreichen Sie das nah gelegene Esens in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten mit dem Auto.

Die Lage ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu erleben. Ideal für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Codice oggetto: 25361084-1 - 26427 Werdum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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