

Westerholt

## Versatile casa unifamiliare con ulteriore terreno edificabile in posizione centrale a Westerholt

Codice oggetto: 253610821



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.170 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

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

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 253610821                                      |
| Superficie netta    | ca. 188 m²                                     |
| Vani                | 7                                              |
| Camere da letto     | 3                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1967                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 168.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                             |

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## La proprietà



Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente è stata costruita su un terreno di circa 2.170 m<sup>2</sup>. La proprietà offre un concetto abitativo aperto e versatile su circa 188 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'attuale disposizione consente anche la possibilità di utilizzare l'immobile come due unità abitative separate, ad esempio per una vita multigenerazionale. Entrando nella proprietà, si arriva innanzitutto all'ingresso. Per garantire la privacy di entrambe le unità abitative, qui, oltre alla scala che conduce al piano superiore, è presente una porta che separa tutti gli altri ambienti del piano terra. Proseguendo al piano terra, si raggiunge il corridoio. Alla sinistra si trova l'ampia camera da letto, che offre ampio spazio per un ampio guardaroba. Adiacente alla camera da letto si trova il cuore della proprietà: la zona giorno e pranzo a pianta aperta. Questa stanza è resa speciale da un camino installato nel 2010. In inverno o nelle giornate più fresche, la stufa a legna fornisce un calore accogliente. La posizione ponderata del camino permette anche di beneficiare del calore della cucina adiacente. Sia il soggiorno che la cucina sono dotati di riscaldamento a pavimento nelle zone salotto. Dalla zona giorno si accede alla veranda, aggiunta intorno al 2009. Le finestre, con vista e accesso al giardino, conferiscono all'ambiente un'atmosfera luminosa e ariosa. Contemporaneamente, è stato aggiunto anche un ripostiglio dietro la veranda. Questo locale ospita una lavatrice e un'asciugatrice. Un lavandino e l'accesso diretto al giardino completano lo spazio. In fondo al corridoio si trovano un piccolo ripostiglio, un bagno per gli ospiti e un bagno, ristrutturato nel 2010 e dotato di un'ampia cabina doccia. Sul retro del bagno è presente anche un altro ingresso esterno. L'immobile è quindi completamente accessibile su un unico livello, rendendolo abitabile anche in età avanzata. Un altro punto di forza sono le porte più ampie, installate durante la ristrutturazione per garantire l'accessibilità alle sedie a rotelle. All'ultimo piano dell'immobile si trovano una camera da letto, una cameretta per bambini e una spaziosa cucina con ampio spazio per un'accogliente zona pranzo. La cucina vanta l'accesso a un balcone, che vi permetterà di godere della vista sul giardino nelle giornate di sole. Un soggiorno e un bagno completano la disposizione. La mansarda, accessibile tramite una scala salvaspazio, insieme al seminterrato di quattro locali, offrono ulteriore spazio utilizzabile. All'esterno, una terrazza si estende lungo il retro della proprietà, conducendo alla veranda, consentendo di regolare la posizione dei posti a sedere a seconda della posizione del sole. La proprietà comprende anche un posto auto coperto, un garage con porta sezionale elettrica, un'officina e una casetta da giardino. Questa casetta è progettata con un'uscita dedicata per un tosaerba a bordo, rendendo la manutenzione del giardino un gioco da ragazzi. Altre due casette da giardino si trovano sul retro della proprietà. La proprietà è in ottime condizioni, avendo subito continue ristrutturazioni e ristrutturazioni parziali negli ultimi anni. Offre ampio spazio per tutta la famiglia. Venite a

vedere di persona! Informazioni più dettagliate sui lavori di ristrutturazione eseguiti sono disponibili nella sezione Attrezzature.

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 253610821 - 26556 Westerholt

## 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)