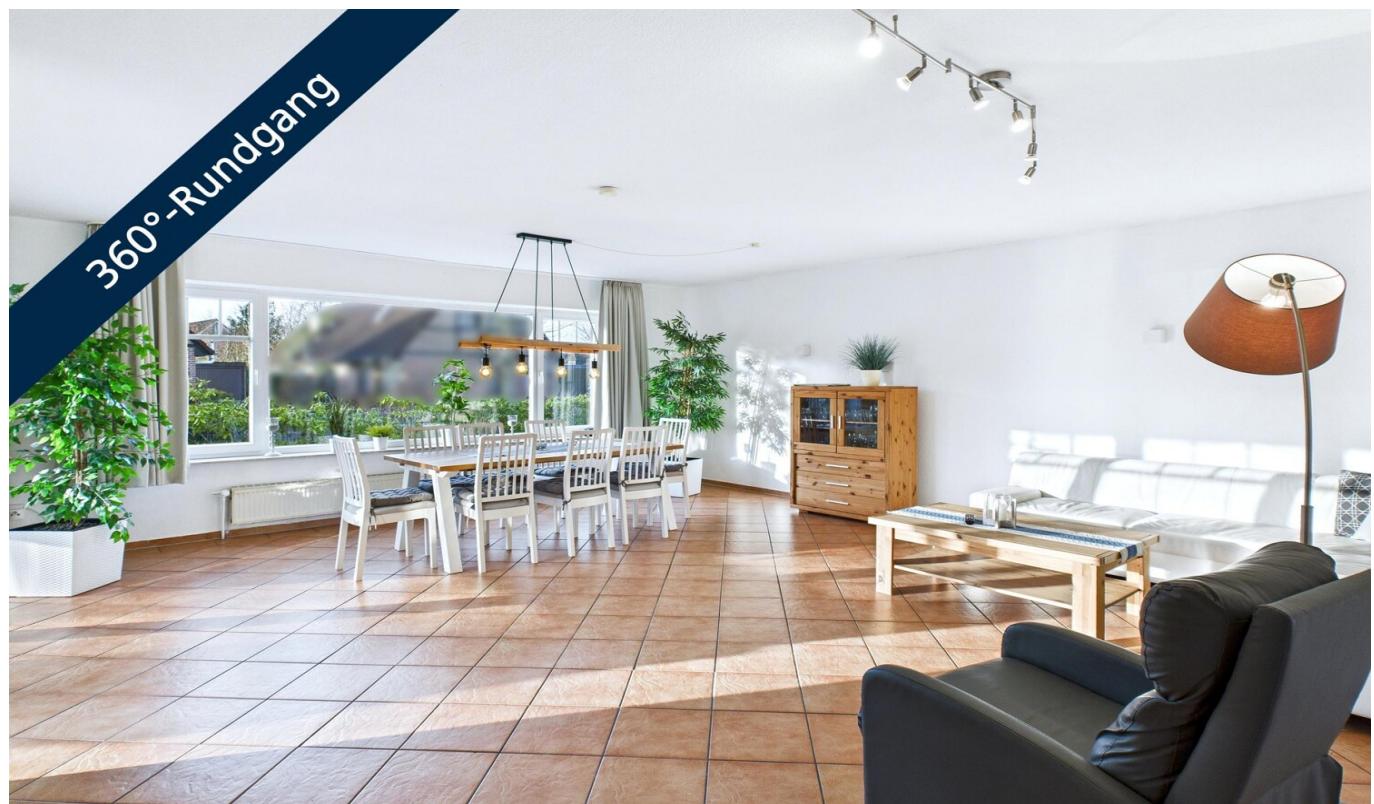


Werdum

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

Número da propriedade: 25361084-1



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 876 m²

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Numa vista geral

Número da propriedade	25361084-1	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 240 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2008
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1979		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	90.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	23.11.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

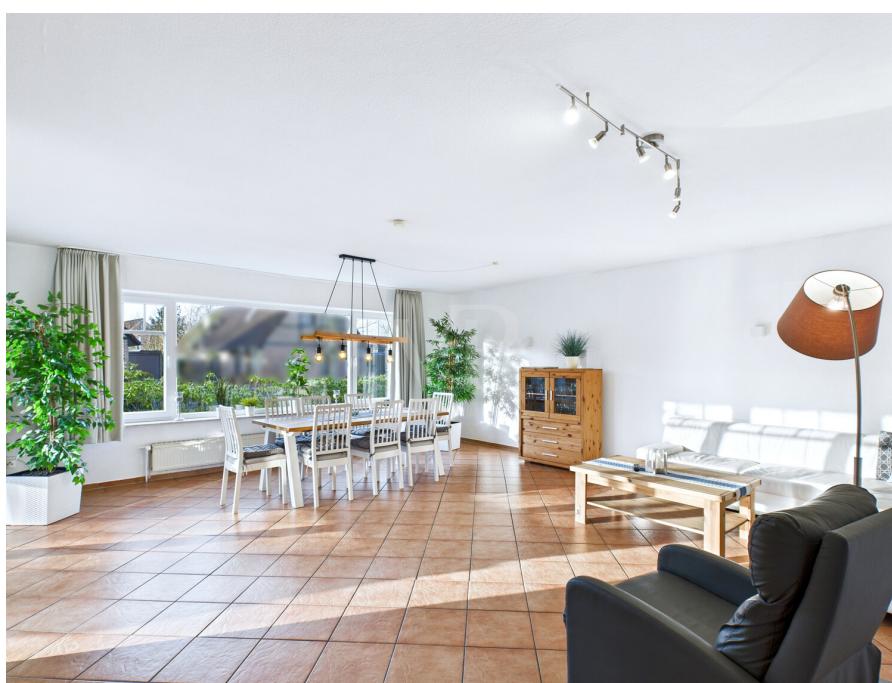
Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



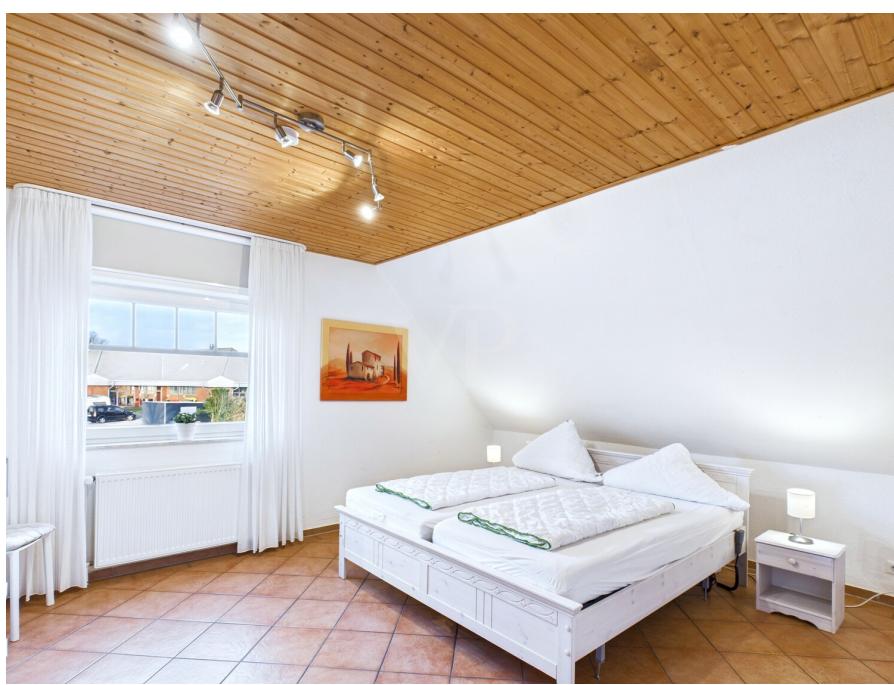
Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



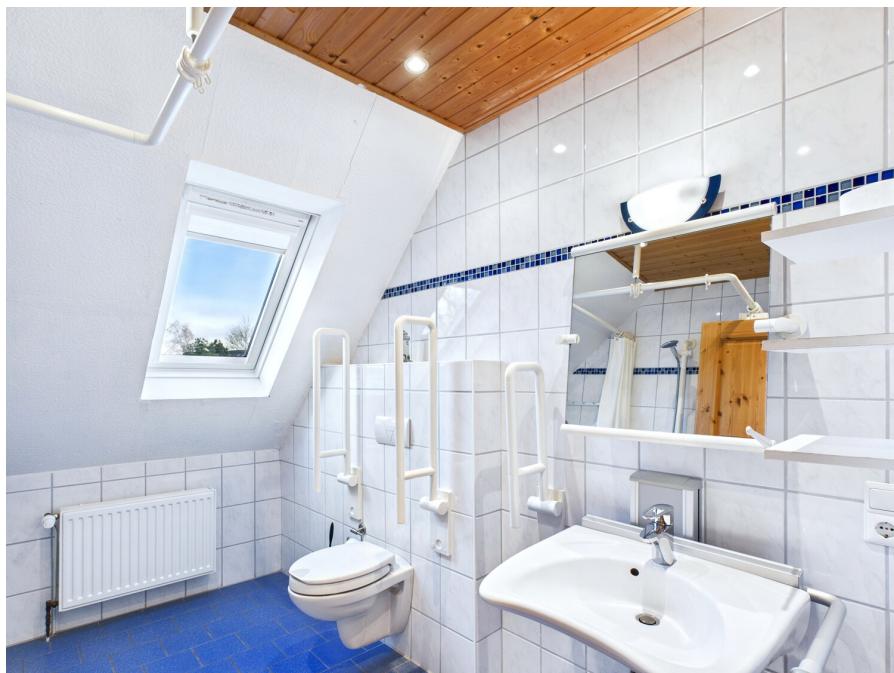
Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



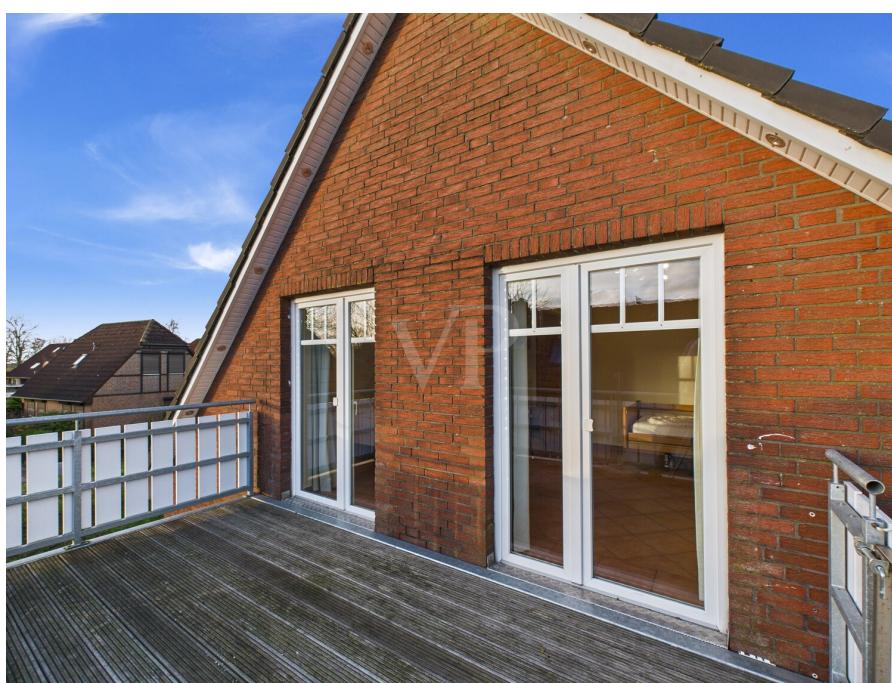
Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

O imóvel



Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Uma primeira impressão

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 m² 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 m² 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 Pflegebetteneinsatz 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 x 100 cm). Großzügig. Mit Balkonen in der Sonne.

Die rund 90 m² 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.

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Detalhes do equipamento

Kernsanierungen 2007/2008

- Balkon Südseite erneuert inkl. Tore zur Notstreppe
- 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 Pflegebetteneinsätzen, elektrisch verstellbar, 2 Nachttische, Lampen, Kleiderschrank, Stuhl.

2x Pflegebetten mit absenkbbaren 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 Pflegebetteneinsätzen, 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.

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25361084-1 - 26427 Werdum

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com