

Westerholt

# Das könnte Ihnen gefallen - EFH in schöner und ruhiger Lage

Objektnummer: 24361026



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 671 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361026	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116,9 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





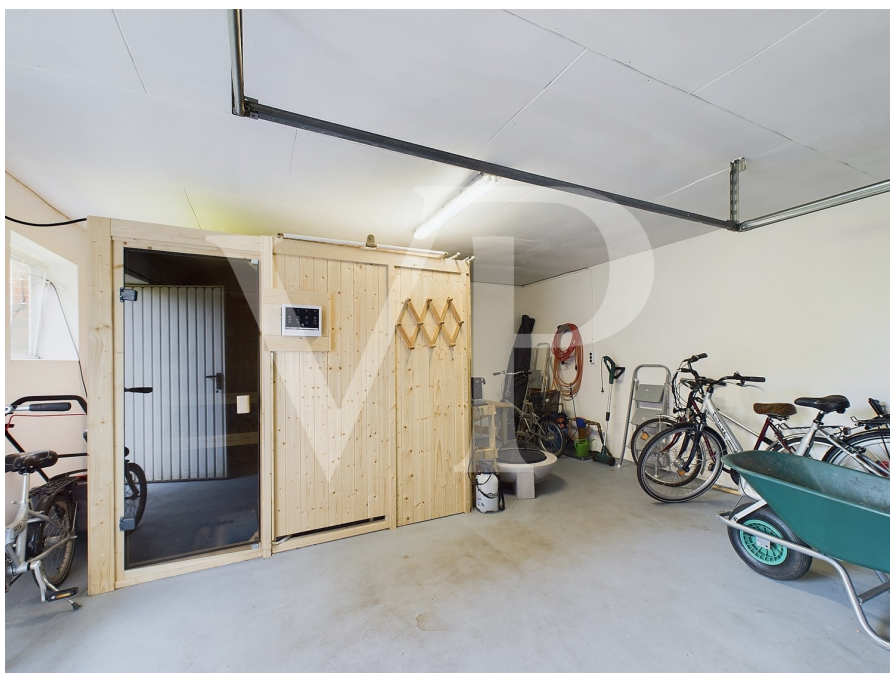
Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie



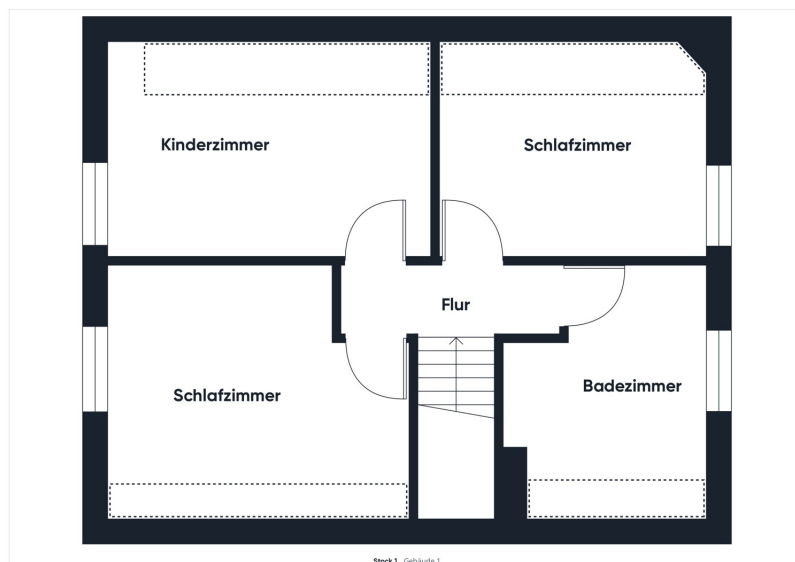
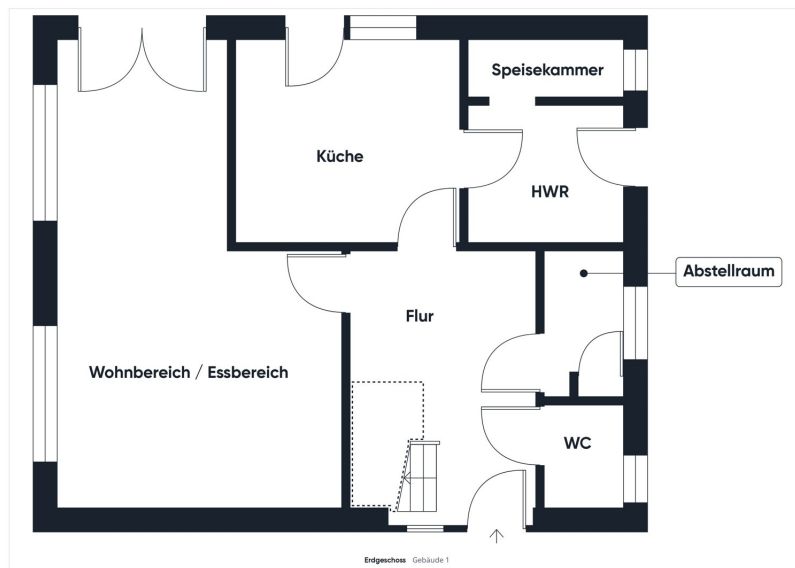
Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Die Immobilie

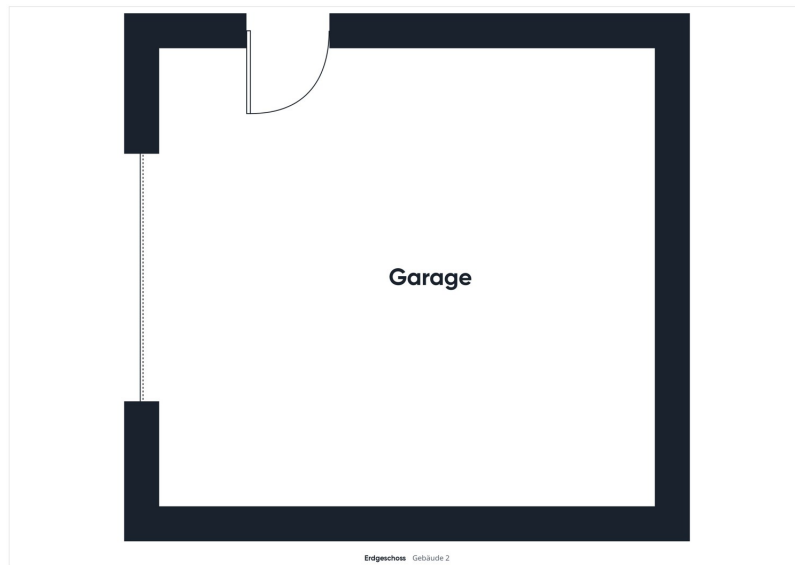


Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Ein erster Eindruck

Dieses solide Einfamilienhaus wurde in dem Jahr 1994 auf einem ca. 671 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Es verfügt über ein vielfältiges Raumangebot, welches sich über eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> verteilt. Das könnte Ihnen gefallen. Im Erdgeschoss der Immobilie finden Sie neben einer modernen Küche, ein helles Esszimmer mit angrenzender überdachter Terrasse, einen offenen Wohnbereich mit eingebautem Kaminofen, einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Über eine geschwungene Holzterrasse gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, wo Sie das Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer zur vielfältigen Nutzung, sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne erwarten. Der Flur verfügt über einen Zugang (Einschubterrasse) zu dem Dachboden, der zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung bereitstellt. Im Außenbereich der Immobilie wird das Angebot um eine überdachte Terrasse und den pflegeleicht angelegten Garten erweitert. Diese bietet Gelegenheit, auch bei regnerischem Wetter im Freien zu sitzen. Die separate, ca. 30m<sup>2</sup> große Garage ist mit einer modernen finnischen Sauna ausgestattet und bietet trotzdem reichlich Platz für Fahrräder und Gerätschaften. Dennoch muss Ihr PKW nicht im Regen stehen, direkt vor der Garage bietet ein passender Holzcarport einen Stellplatz nahe des Hauseingangs. Der großzügig und liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz und verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Rechts neben der Garage wäre ein Stellplatz für z.B. ein Wohnmobil denkbar. Im Rahmen der Modernisierungen ca. 2021 - 2023 wurde u.a. die Heizungstherme erneuert und die Terrassenüberdachung erstellt. Bei Interesse erteilen wir Ihnen gerne nähere Auskunft.

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Ausstattung und Details

- Sauna
- Werkstatt
- einladender Garten
- Westterrasse
- Einbauküche aus 2021
- Leasing - Therme aus 2023
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Tageslichtbad
- Hauswirtschaftsraum
- Speisekammer
- Carport

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Alles zum Standort

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. In dieser zentralen Siedlungen befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, der bald auch Ihr Zuhause sein kann. Profitieren Sie von der angenehmen Ruhe, die Ihnen hier durch die Sackgassenlage geboten wird. Im unweiten 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.

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24361026 - 26556 Westerholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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