

Westerholt

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

CODE DU BIEN: 24361026



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

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 671 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24361026
Surface habitable	ca. 116,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## La propriété





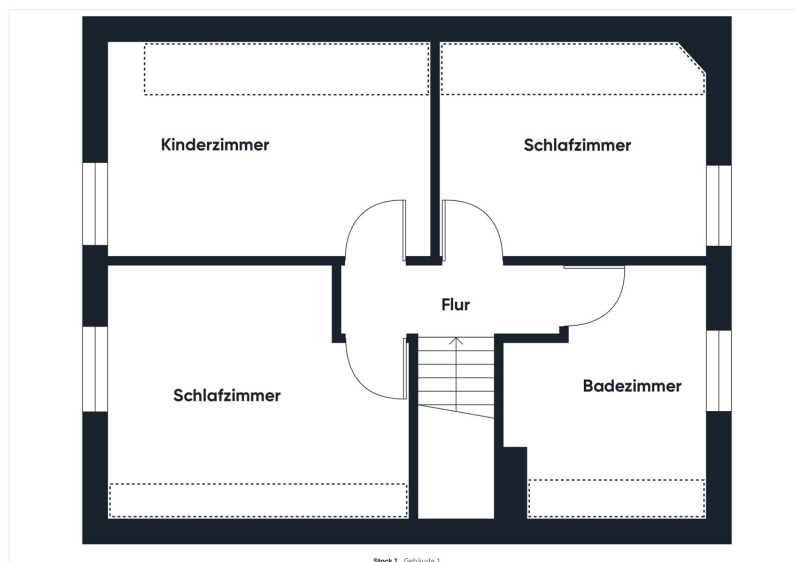
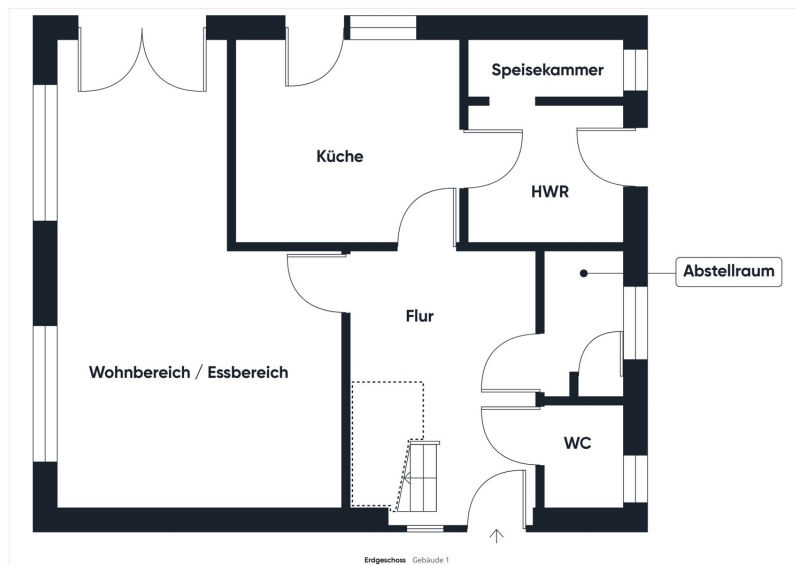
CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

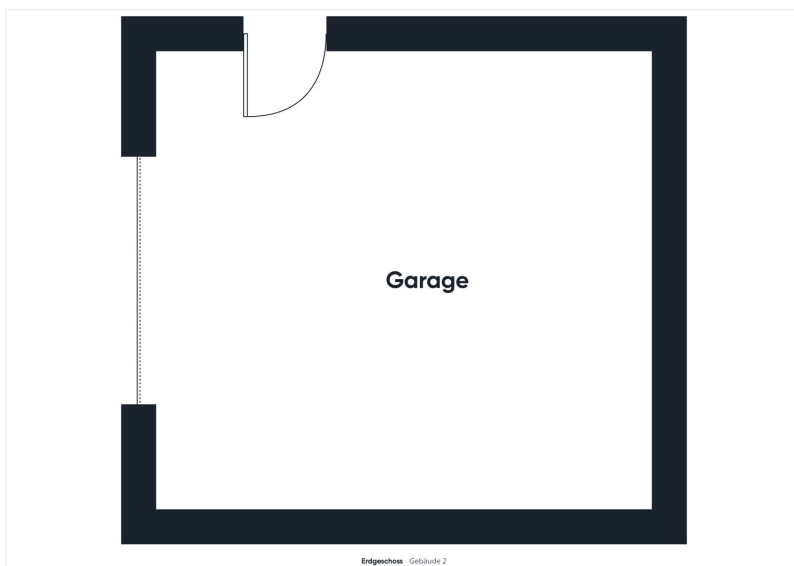
## La propriété



CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24361026 - 26556 Westerholt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)