

Westerholt

# Idylle pur - Gepflegtes Einfamilienhaus in Sackgassenlage von Westerholt

????????? ??????????: 24361047

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 167,9 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ?????????? ????: 908 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24361047 - 26556 Westerholt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24361047
????????????	ca. 167,9 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ???????????	5
???????????	2
????? ??????????????	1986
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	289.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ????????????????	?????????
???????????????????????????? ???????	ca. 54 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

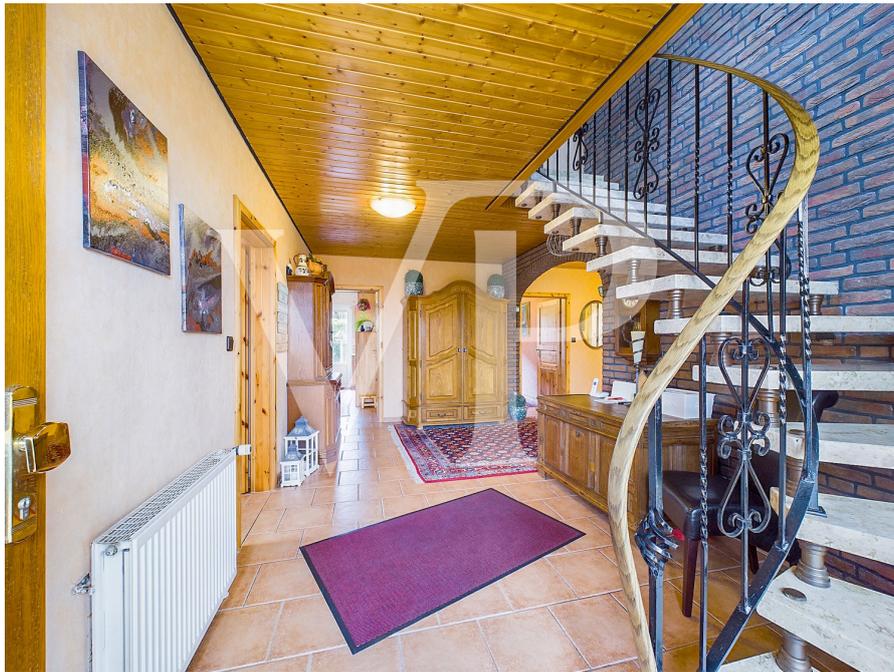
???????? ??????????: 24361047 - 26556 Westerholt

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ????????



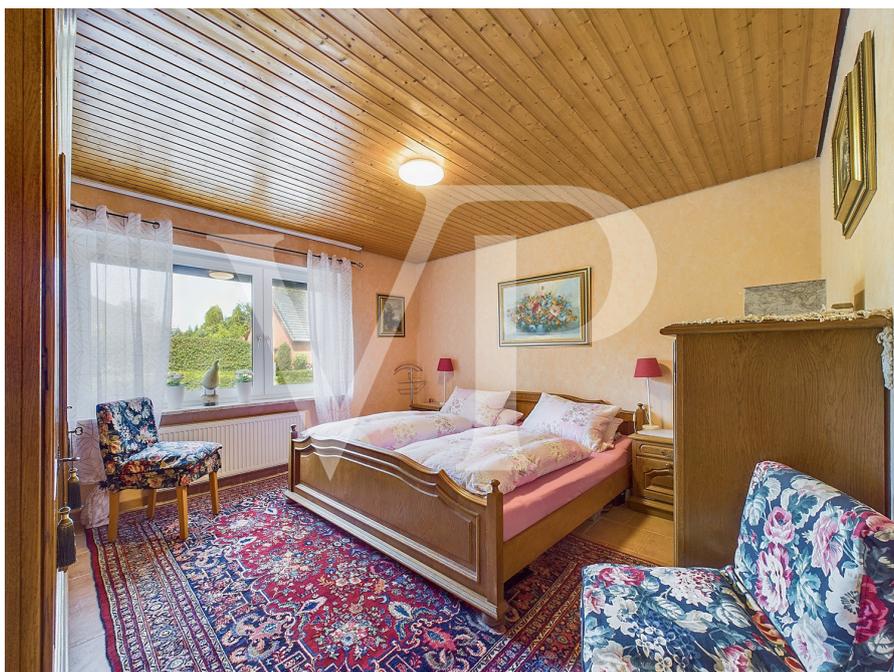
??????? ????????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ????????



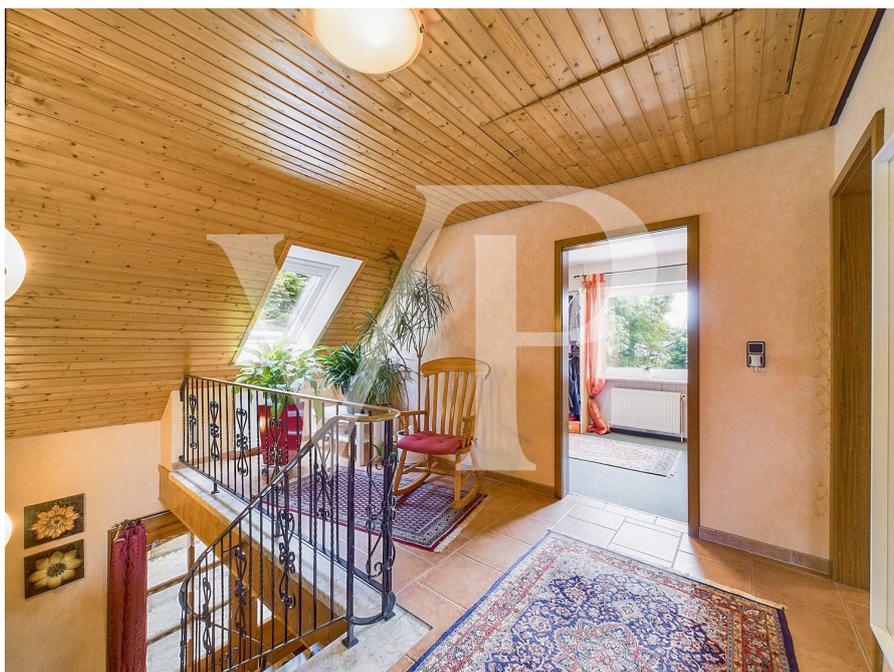
??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ????????



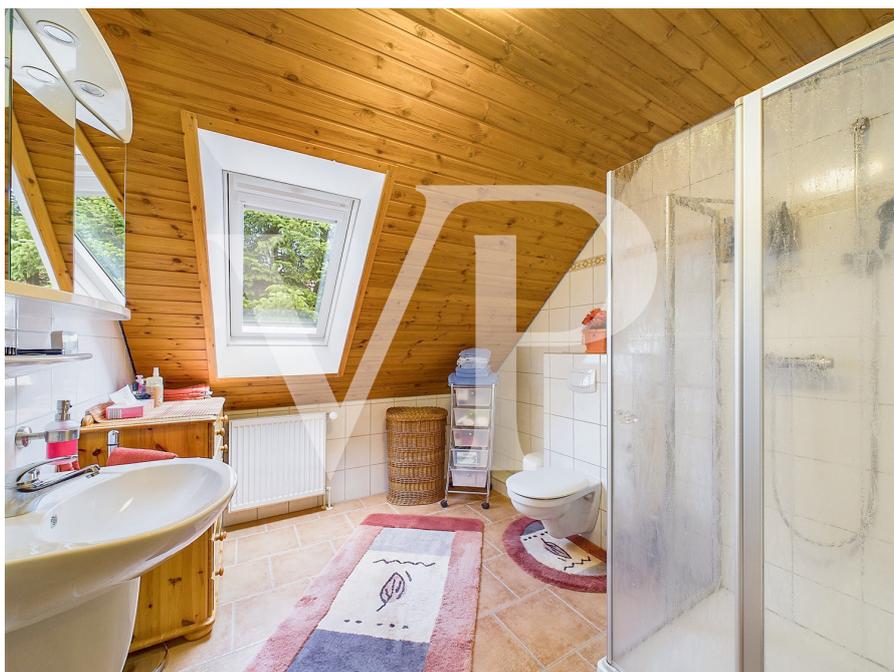
??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ????????



???????? ?????????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ?????????



??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

?? ????????



??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

??? ?????? ???????????

Willkommen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 908 m<sup>2</sup>. Über eine Wohnfläche von ca. 167,90 m<sup>2</sup> stehen Ihnen neben einem vielfältigen Raumangebot auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in die einladende Diele. Durch einen gemauerten Treppenaufgang und einen Rundbogen erhält die Immobilie einen besonderen Charakter. Am Ende der Diele finden Sie die Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essgruppe einzurichten. Zugleich überzeugt die Küche durch einen angrenzenden Abstellraum und einen direkten Zugang zu dem Garten. Von der Diele aus gelangen Sie weiter in den Flur. Dort finden Sie neben einem separaten Esszimmer auch ein geräumiges Wohnzimmer. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit nahezu ebenerdig angelegter Dusche ermöglichen Ihnen ein ebenerdiges Bewohnen. Zudem wird der Grundriss im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und den Zugang zur Garage und Terrasse vervollständigt. Im Dachgeschoss finden Sie neben einem Duschbad auch vier Zimmer, welche individuell genutzt werden können. Ein weiterer Raum ist mit einer Küche ausgestattet. Sodass sich diese Immobilie mit geringem Aufwand, auch vollständig getrennt durch zwei Parteien genutzt werden könnte. Der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und lädt zu absoluter Entspannung ein. Neben einem zusätzlichen Hauswirtschaftsraum, den Sie über die überdachte Terrasse erreichen, finden Sie hier auch ein geräumiges Gartenhaus. Vor dem Objekt finden Sie neben einem zusätzlichen PKW-Stellplatz an der Auffahrt, ein Carport und die Garage, welche mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet ist. Dieses Objekt lädt ein zum Wohlfühlen!

??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

???????????????? ???? ??????????

- Sackgassenlage
- Ebenerdig bewohnbar
- Großzügige und helle Raumgestaltung
- Außenjalousien
- Küchenanschlüsse im Dachgeschoss
- Separater Hauswirtschaftsraum im Außenbereich
- Überdachte Terrasse
- Liebevoll gestalteter Garten
- Gartenhaus
- Uneinsehbares Grundstück
- Carport
- Garage

??????? ????????: 24361047 - 26556 Westerholt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24361047 - 26556 Westerholt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 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.

??????? ?????????: 24361047 - 26556 Westerholt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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