

Westerholt

# Idylle pur - Gepflegtes Einfamilienhaus in Sackgassenlage von Westerholt

Número da propriedade: 24361047

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 167,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 908 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

- 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: 24361047 - 26556 Westerholt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24361047	Preço de compra	289.000 EUR
Área	ca. 167,9 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 54 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1986		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

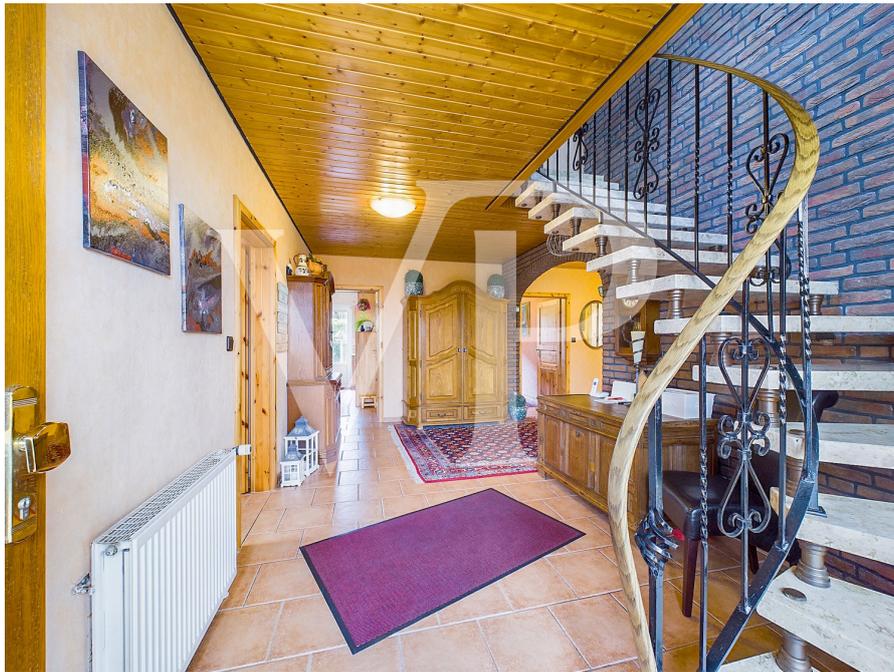
Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.04.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



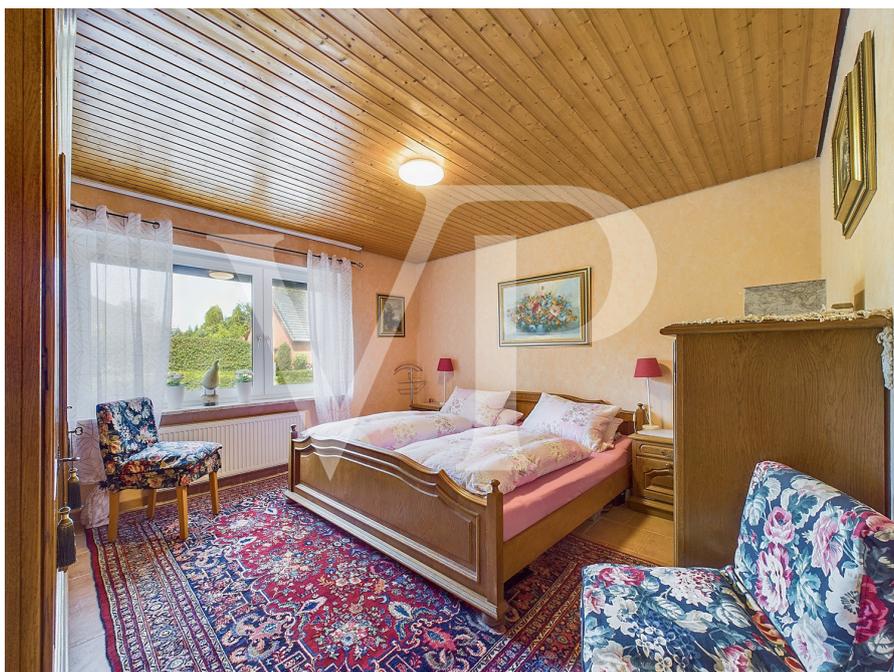
Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



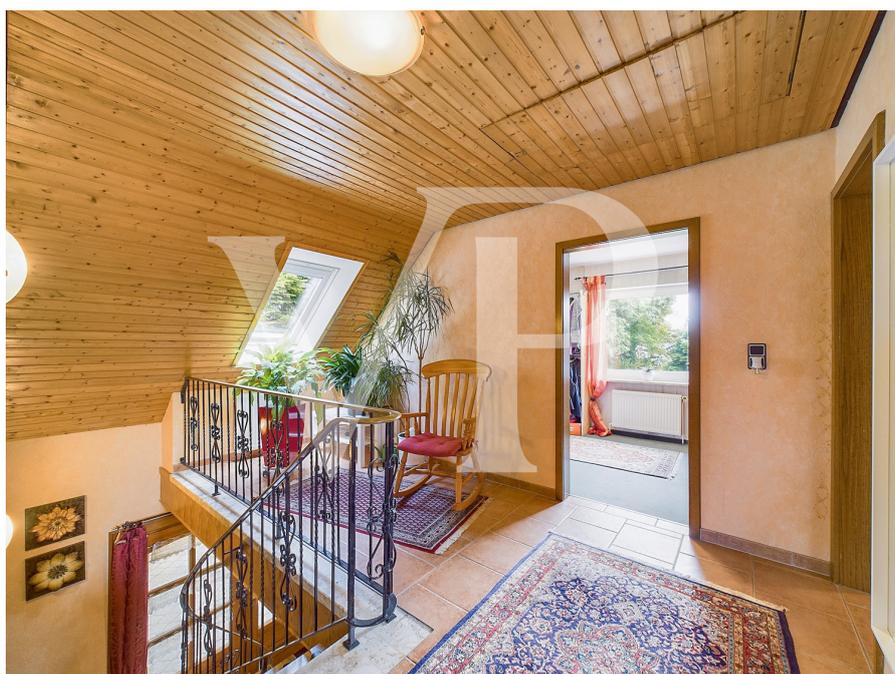
Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



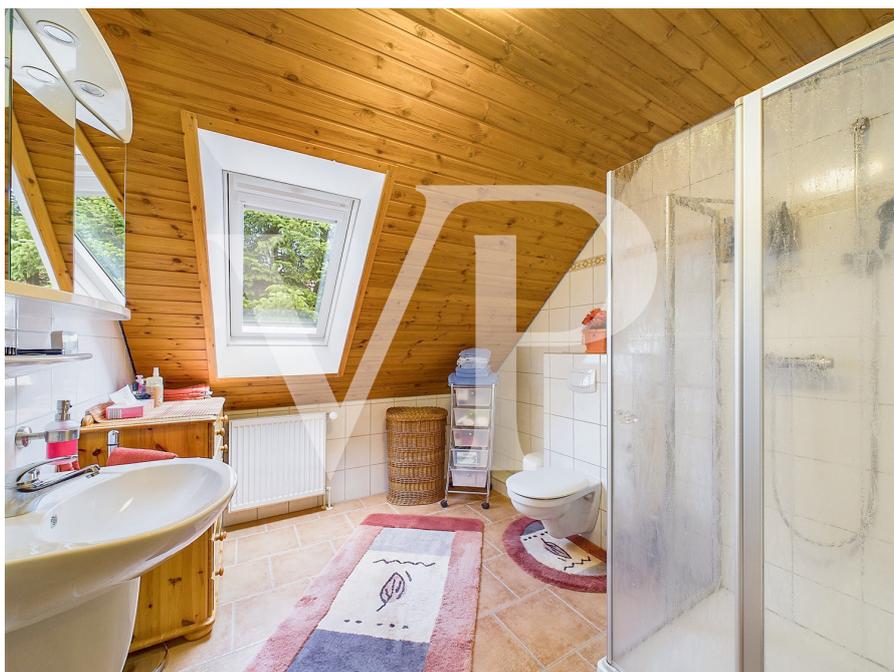
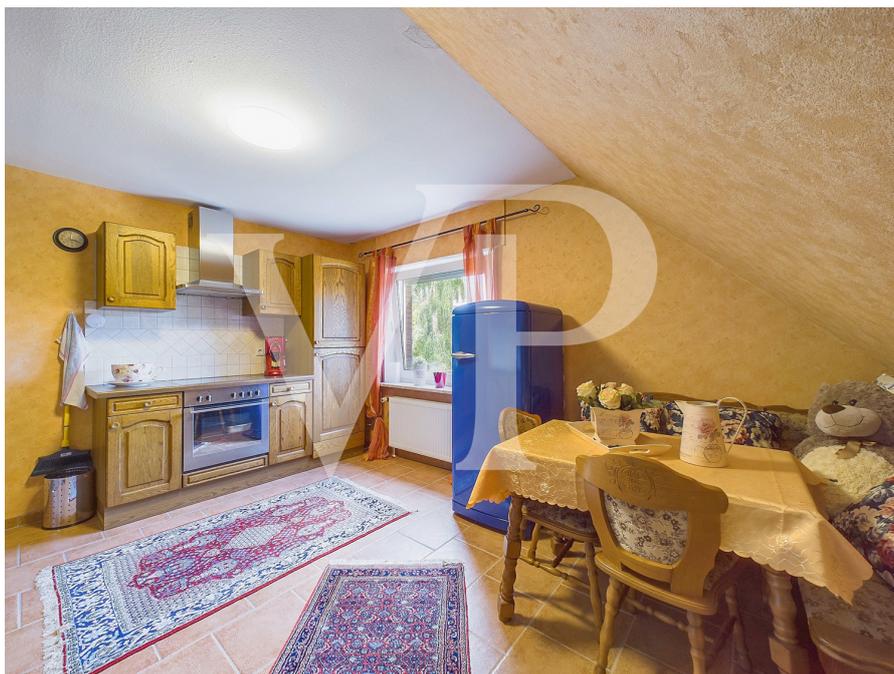
Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## O imóvel



**Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt**

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24361047 - 26556 Westerholt

## Pessoa de contacto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)