Westerholt

Reserviert Gepflegtes Einfamilienhaus auf 11.000qm Grundstück nahe der Nordsee

Número da propriedade: 25210055

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 11.000 m²

Número da propriedade: 25210055 - 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: 25210055 - 26556 Westerholt

Numa vista geral

Número da propriedade	25210055
Área	ca. 210 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	385.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 38 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	17.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	88.80 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

O imóvel

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

Uma primeira impressão

Leben, wo andere Urlaub machen – renoviertes Einfamilienhaus auf ca. 11.000 m² nahe der Nordsee.

In herrlich ruhiger Lage, nur 20 Minuten von der Nordseeküste entfernt, erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund 211 m² Wohnfläche – ein wahres Paradies für alle, die naturnahes Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit fünf Zimmern, darunter vier gemütliche Schlafzimmer im Obergeschoss – ideal für Familien oder Gäste.

Im Jahr 2020 wurde das Haus renoviert: Ein neuer Bodenbelag und ein moderner Kamin sorgen seither für ein behagliches Ambiente. Im Erdgeschoss genießen Sie dank der Fußbodenerwärmung stets warme Füße, während Jalousien an den Fenstern für angenehmen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die Einbauküche mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein – hier beginnt jeder Tag mit einem Lächeln.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2010 mit 4,25 kW versorgt die Brauchwassererwärmung umweltfreundlich, während ein neues 3-Kammersystem aus dem Jahr 2025 für eine zukunftssichere Abwasserlösung sorgt. Der Dachboden wurde bereits 2011 ausgebaut und im Zuge dessen das Dachgeschoss nachträglich gedämmt – ein energetischer Vorteil, der sich auch in der guten Energieeffizienzklasse C widerspiegelt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit einem neuen Hörmann-Tor sowie einem praktischen Stellplatz für Ihr Wohnmobil – perfekt für alle, die gern unterwegs sind. Das weitläufige Grundstück mit rund 11.000 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob Selbstversorgung, Spielparadies oder einfach ein Rückzugsort mitten im Grünen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Dieses besondere Anwesen vereint ländliche Ruhe, moderne Ausstattung und eine Lage mit Urlaubscharakter – ein Ort, an dem Sie einfach durchatmen können. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieses Hauses begeistern!

Den 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage.

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

Detalhes do equipamento

Ca. 211?m² Wohnfläche
5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
Renovierung in 2020 (inkl. neuer Bodenbeläge)
Neuer Kamin aus 2020
Fußbodenerwärmung im Erdgeschoss
Einbauküche mit direktem Zugang zur Südterrasse
Jalousien
Photovoltaikanlage (Bj. 2010) mit 4,25?kW zur Brauchwassererwärmung
Dachboden 2011 ausgebaut
Dachgeschoss nachträglich gedämmt (Energieeffizienzklasse C)
Neues 3-Kammersystem (Abwasser) aus 2025
Doppelgarage mit elektrischem Hörmann-Tor
Stellplatz für Wohnmobil
Großes Grundstück mit ca. 11.000?m² Fläche in ruhiger Lage nahe der Nordsee

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Westerholt, einer charmanten Ortschaft in der Samtgemeinde Holtriem im Landkreis Wittmund – mitten im Herzen von Ostfriesland. Der Haus liegt in einer gepflegten Nachbarschaft, die sich durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern und viel Grün auszeichnet – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar – das erleichtert den Alltag erheblich.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren durch die idyllische ostfriesische Landschaft ein. Für größere Besorgungen oder Ausflüge bieten sich die nahegelegenen Städte Aurich (ca. 20 Minuten Fahrt) und Esens an. Zudem ist die Nordseeküste mit ihren beliebten Ausflugszielen – wie Neuharlingersiel oder Bensersiel – in etwa 25 Minuten erreichbar.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung gut: Über die B210 oder die L6 ist Westerholt schnell an das regionale Straßennetz angebunden.

Número da propriedade: 25210055 - 26556 Westerholt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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: 25210055 - 26556 Westerholt

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