

# Exposé

## Landhaus in Westerstede

**Landhaus Bauernhof Resthof Remise Nebengebäude  
Halle Alleinlage Gewerbe Mischgebiet Westerstede**



Objekt-Nr. OM-406517

**Landhaus**

Verkauf: **689.000 €**

26655 Westerstede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.127,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	310,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	500,00 m²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Anwesen im Ammerland verbindet Wohnen, Arbeiten und Leben auf einzigartige Weise.

Das Landhaus mit rund 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 500m<sup>2</sup> Nutzfläche in mehreren Hallen und Remisen bietet außergewöhnlich viel Raum – ob für Familien, Mehrgenerationen, Handwerksbetriebe oder Selbstständige mit Platzbedarf.

Das Objekt liegt im Mischgebiet Westerstede, was sowohl private als auch gewerbliche Nutzung erlaubt. Die Stadt Westerstede ist bekannt für ihre unkomplizierte Handhabung von Bau- und Nutzungsanträgen – ein klarer Vorteil für alle, die eigene Ideen umsetzen oder ihr Unternehmen erweitern möchten.

Das Haupthaus bietet durch seine vielen Zimmer, breiten Flure und die solide Bauweise aus den 1978ern eine hervorragende Basis für verschiedenste Lebens- und Arbeitskonzepte. Eine Renovierung fand zwischen 2011 und 2014 statt. Besonders hervorzuheben ist der ehemalige Hallenbadbereich mit über 100 m<sup>2</sup> Fläche und separatem Eingang – perfekt geeignet als Einliegerwohnung, Wellnessbereich, Pflegeeinheit, Homeoffice, Hobbyraum, Mietwohnung oder Kino.

Die vorhandenen Hallen und Remisen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Werkstatt, Fahrzeuglager, Maschinenunterbringung, Handwerksbetrieb, Oldtimerhalle, Lagerflächen oder Nebenerwerb mit Untervermietung.

Durch die großzügige Grundstücksgröße von über 8.000 m<sup>2</sup> entsteht ein Gesamtpaket, das man in dieser Form kaum noch findet.

Ein ideales Objekt für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren, Platz für Familie, Projekte oder Tiere suchen – und dabei Wert auf Freiheit, Fläche und Substanz legen.

## Ausstattung

Das Haupthaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre regelmäßig gepflegt. Die Fenster bestehen aus doppelverglastem Kunststoff.

Die Gasheizung arbeitet zuverlässig, der Energieverbrauch liegt bei 145,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – ein solider Wert für ein Gebäude dieser Größe und Bauweise.

Zusätzlich ist eine Fußbodenheizung vorhanden, die für angenehmes Raumklima sorgt.

Das Haus verfügt über einen Serverraum mit moderner DV-Verkabelung und bereits verlegten Cat7-Leitungen.

Damit ist eine stabile Internet- und Netzwerkverbindung im gesamten Haus, sowie auch in den Hallen, gewährleistet – ideal für Homeoffice, Werkstattverwaltung oder digitale Arbeitsprozesse.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere großzügige Wohnräume, eine gepflegte Echtholz-Landhausküche, Bäder im originalen, gut erhaltenen Zustand sowie der Zugang zur ehemaligen Schwimmhalle mit knapp über 100 m<sup>2</sup> Fläche.

Dieser Bereich kann flexibel genutzt werden – z. B. als Wohnung, Büro, Hobbyraum oder Wellnessbereich – oder bei Wunsch wieder als Schwimmbad reaktiviert werden. Ein separater Eingang ist bereits vorhanden.

Die Hallen und Remisen bieten zusammen etwa 467 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Stahlbetonböden, Starkstromanschlüssen, breiten Zufahrten und viel Stauraum. Die Böden sind stabil genug, um z. B. Hebebühnen oder schwere Maschinen zu installieren. Damit eignen sich die Hallen ideal für Werkstatt, Fahrzeugpflege, Maschinenlager oder gewerbliche Nutzung.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und bietet großzügige, gepflasterte Hofflächen, mehrere Zufahrten und ausreichend Platz für Garten, Tiere oder Erweiterungsbauten. Die

Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charakter und sehr guter Erreichbarkeit.

Rundherum sorgen viel Grün, weite Flächen und großzügige Grundstücksabstände für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichend Freiraum und Privatsphäre – ohne abgeschieden zu sein.

Insgesamt überzeugt das Anwesen durch ehrliche Substanz, moderne Infrastruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – egal ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Anwesen befindet sich im Herzen des Ammerlands, nahe der Kreisstadt Westerstede – einer Region, die Lebensqualität, Natur und wirtschaftliche Stärke perfekt verbindet.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Höfen, weitläufigen Feldern, Reitwegen und einer angenehm ruhigen Nachbarschaftsstruktur.

Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

Aldi, Netto, Edeka und Famila sind in weniger als 5 Minuten erreichbar, ebenso Schulen, Ärzte und das bekannte Klinikum Ammerland. Die Autobahn A28 ist nur wenige Minuten entfernt – so erreicht man Oldenburg, Leer, Wilhelmshaven oder die Nordseeküste bequem in rund 10–25 Minuten.

Der nächste Bahnhof Westerstede-Ocholt bietet Anschluss Richtung Bremen, Emden und Hannover.

Ein Radweg führt direkt ggü. am Grundstück vorbei, Spazier- und Waldwege beginnen praktisch vor der Haustür. Das macht die Lage ideal für Menschen, die Natur und Ruhe schätzen, aber trotzdem kurze Wege in die Stadt wollen. Die Region Ammerland gilt als eine der beliebtesten Wohngegenden Norddeutschlands – wirtschaftlich stabil, familienfreundlich und mit einem hohen Freizeitwert.

Die Nordsee, das Zwischenahner Meer, Golfplätze und zahlreiche Reit- und Wanderwege sind schnell erreicht – ideal für alle, die Raum, Natur und Entschleunigung suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haupthaus



# Exposé - Galerie



Haupthaus großer Garten



Großer Garten



# Exposé - Galerie



Flur EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



[www.Ammerland-Landhaus.de](http://www.Ammerland-Landhaus.de)

Wohnzimmer EG



[www.Ammerland-Landhaus.de](http://www.Ammerland-Landhaus.de)

Kaminzimmer EG



# Exposé - Galerie



Flur EG Treppe ins OG



Kinderzimmer OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur Treppe OG



Remise Halle 1+2



# Exposé - Galerie



Große gepflasterte Zufahrt



Nebeneingang Remise Halle 1



# Exposé - Galerie



Remise 1+2



Remise 2



# Exposé - Galerie



Remise 1



Remise 1

# Exposé - Galerie



Remise 1



Remise 1 mit Werkstatt



# Exposé - Galerie



Remise 1 mit Werkstatt



Remise 1 mit Lager

# Exposé - Galerie



[www.Ammerland-Landhaus.de](http://www.Ammerland-Landhaus.de)

Remise Halle 2



[www.Ammerland-Landhaus.de](http://www.Ammerland-Landhaus.de)

Remise Halle 2



# Exposé - Galerie



Haupthaus Front

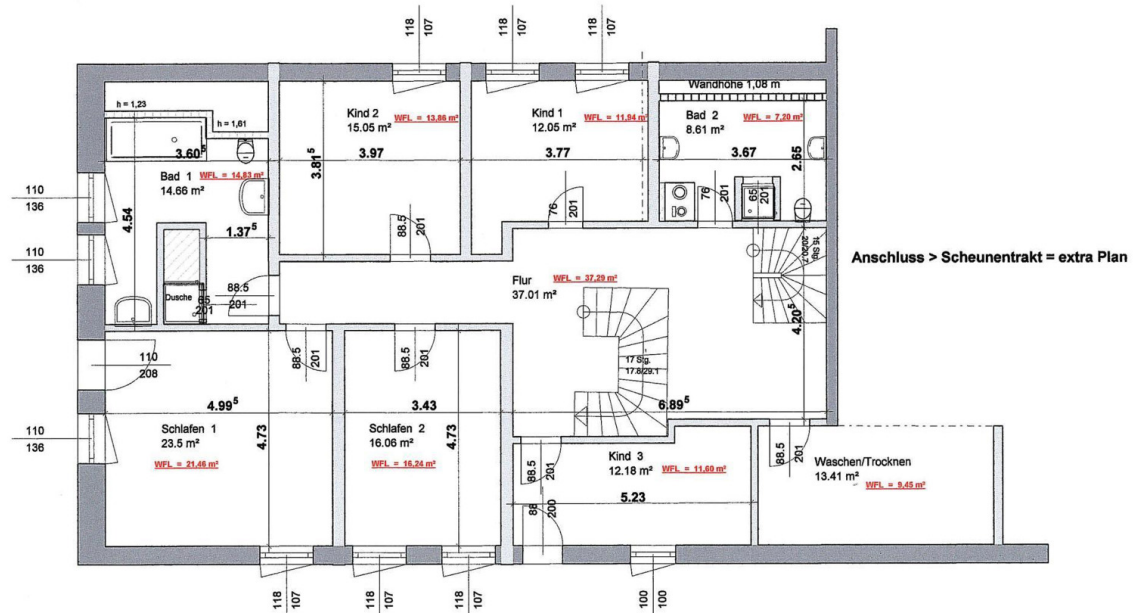


Übersicht Grundstück komplett

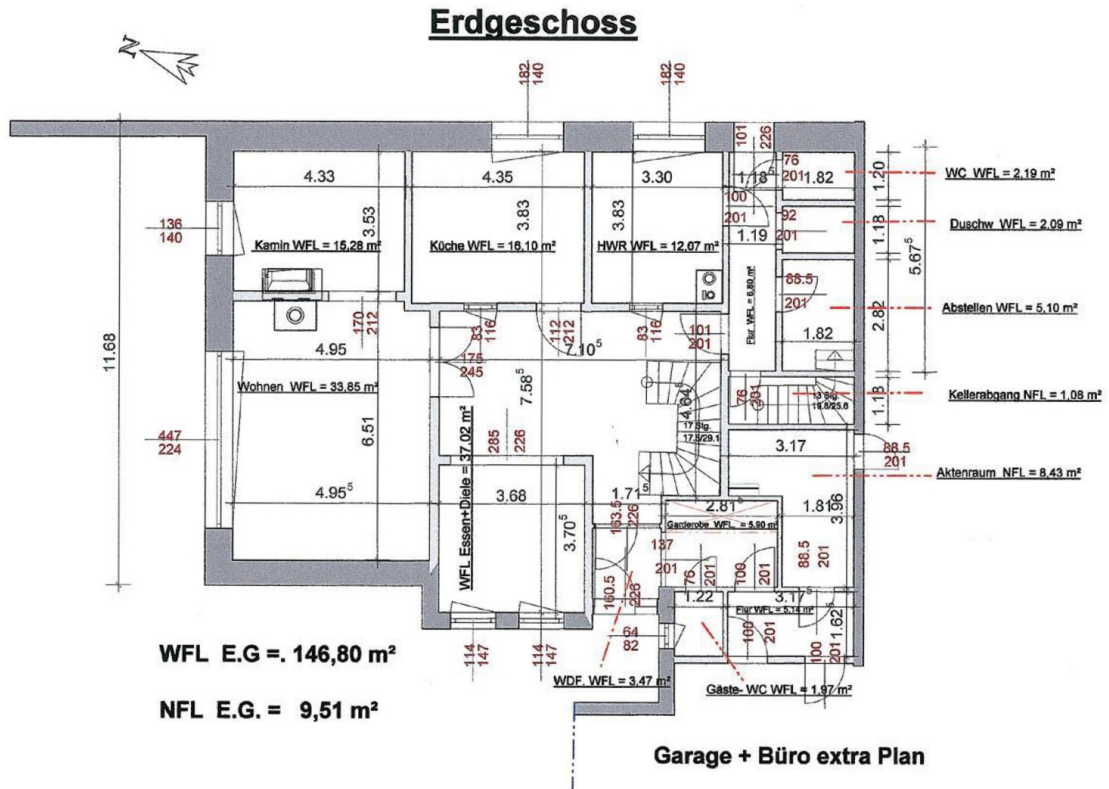
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

**Gesamt WFL D.G. lt. Aufmass ~ 136,68 m²**



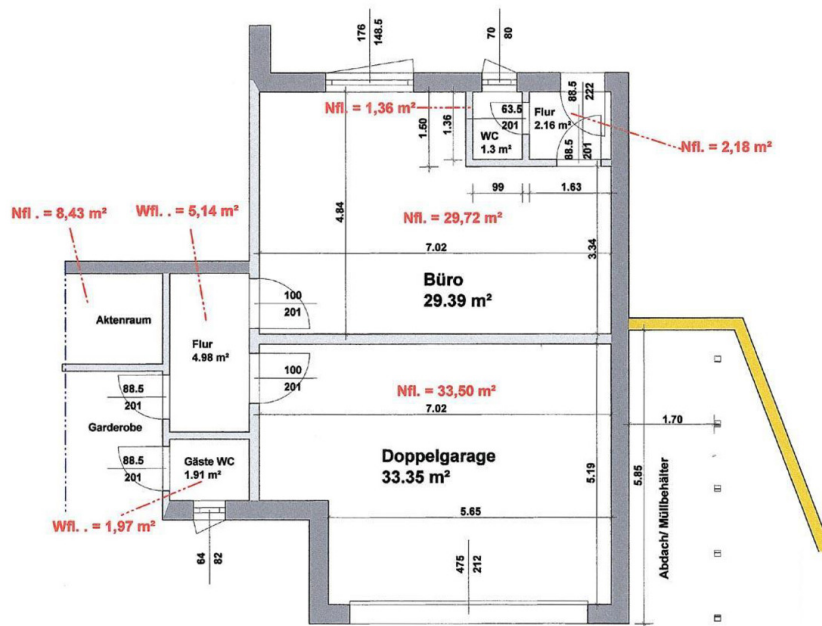
# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

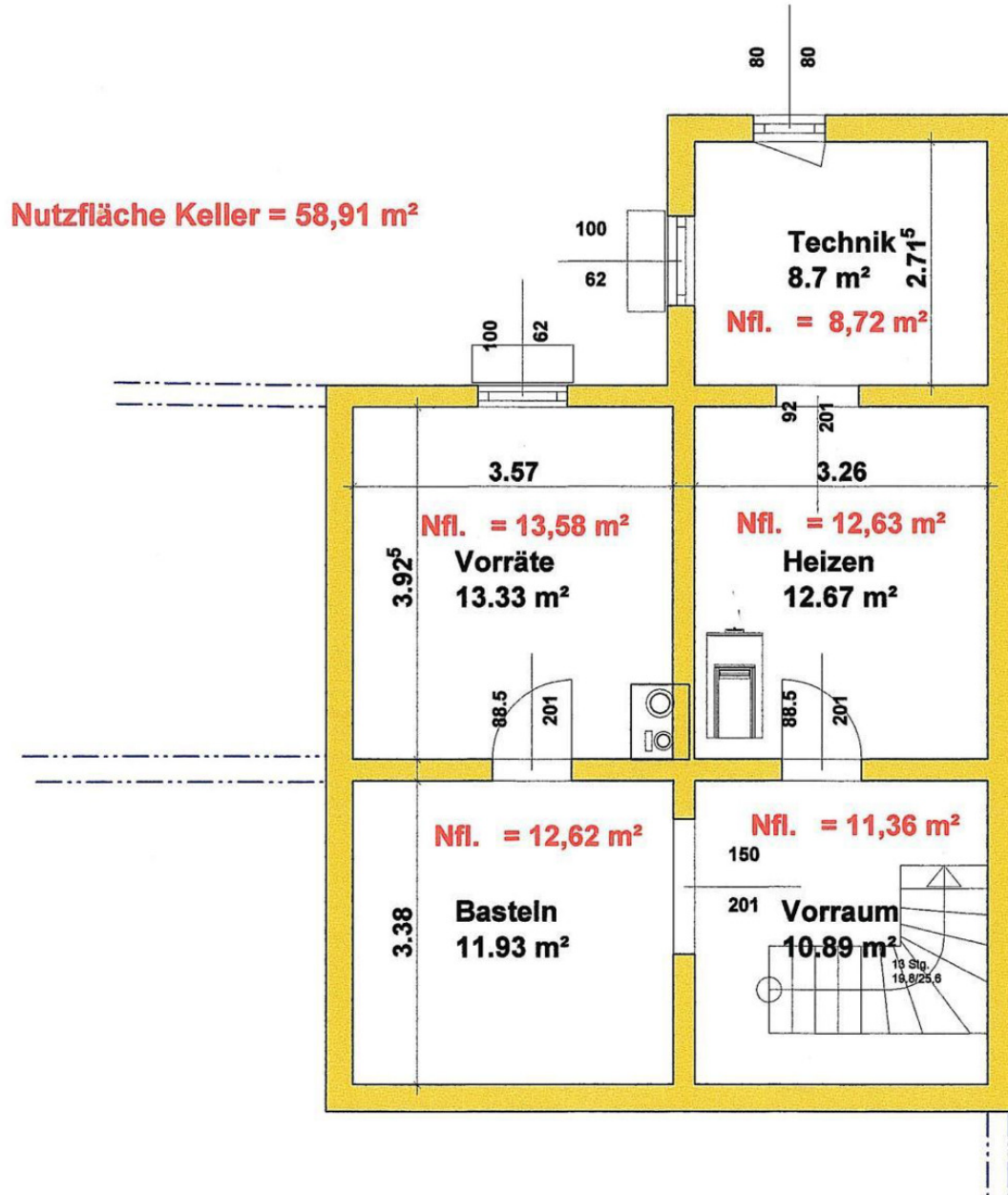
## Grundriss Garage und Büro





# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Kellergeschoss

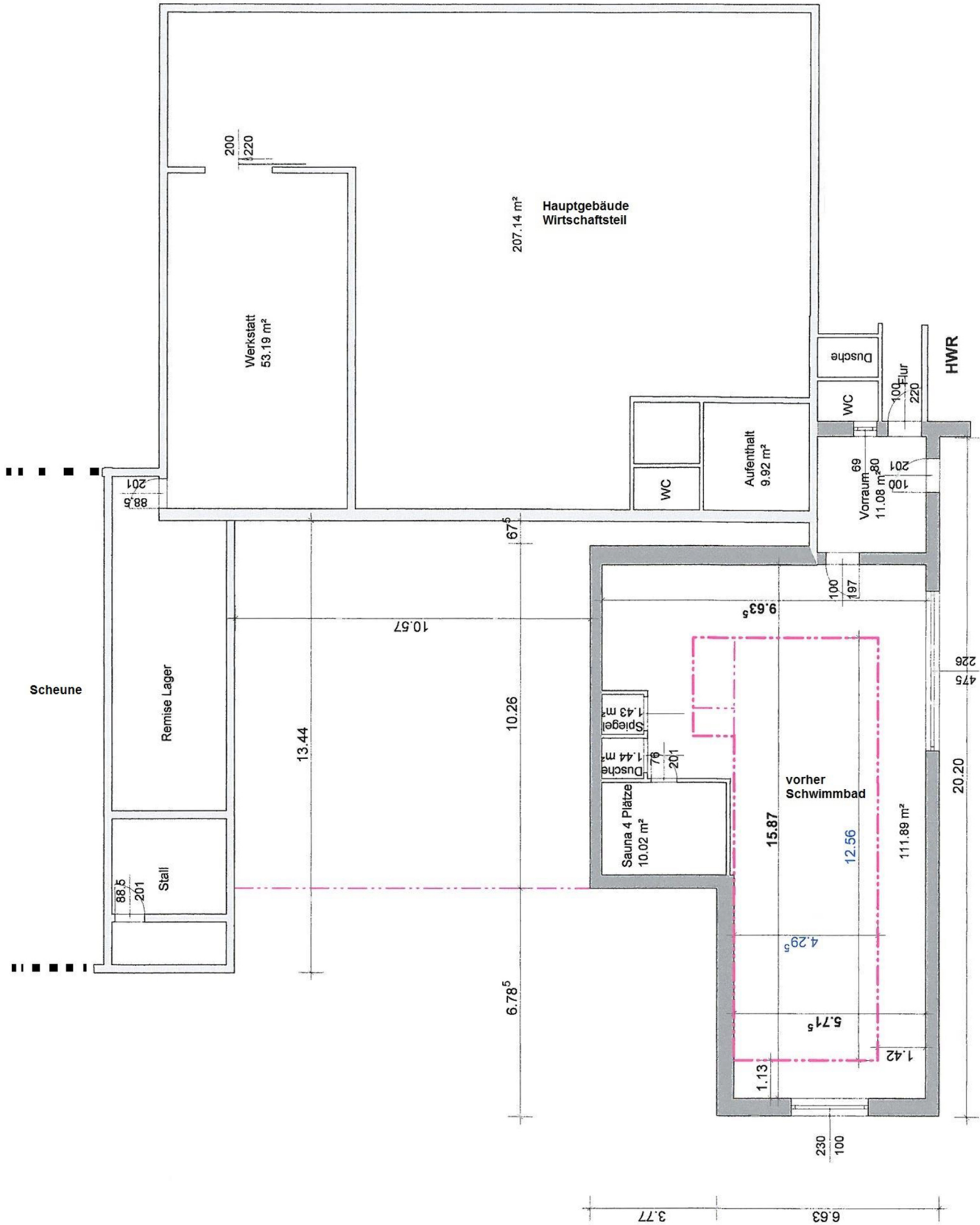


# Exposé - Anhänge

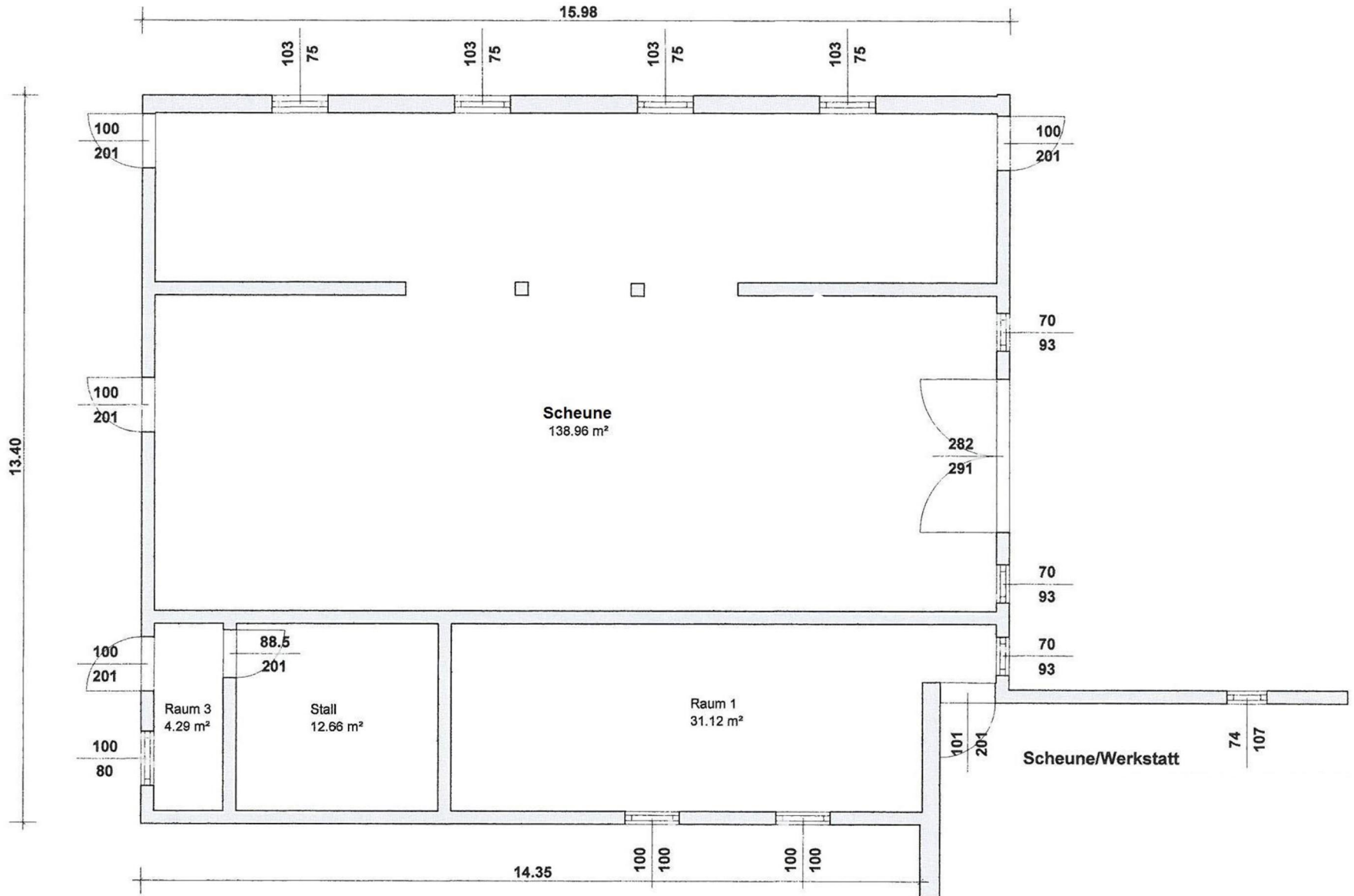
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



■ ■ ■ ■ ■

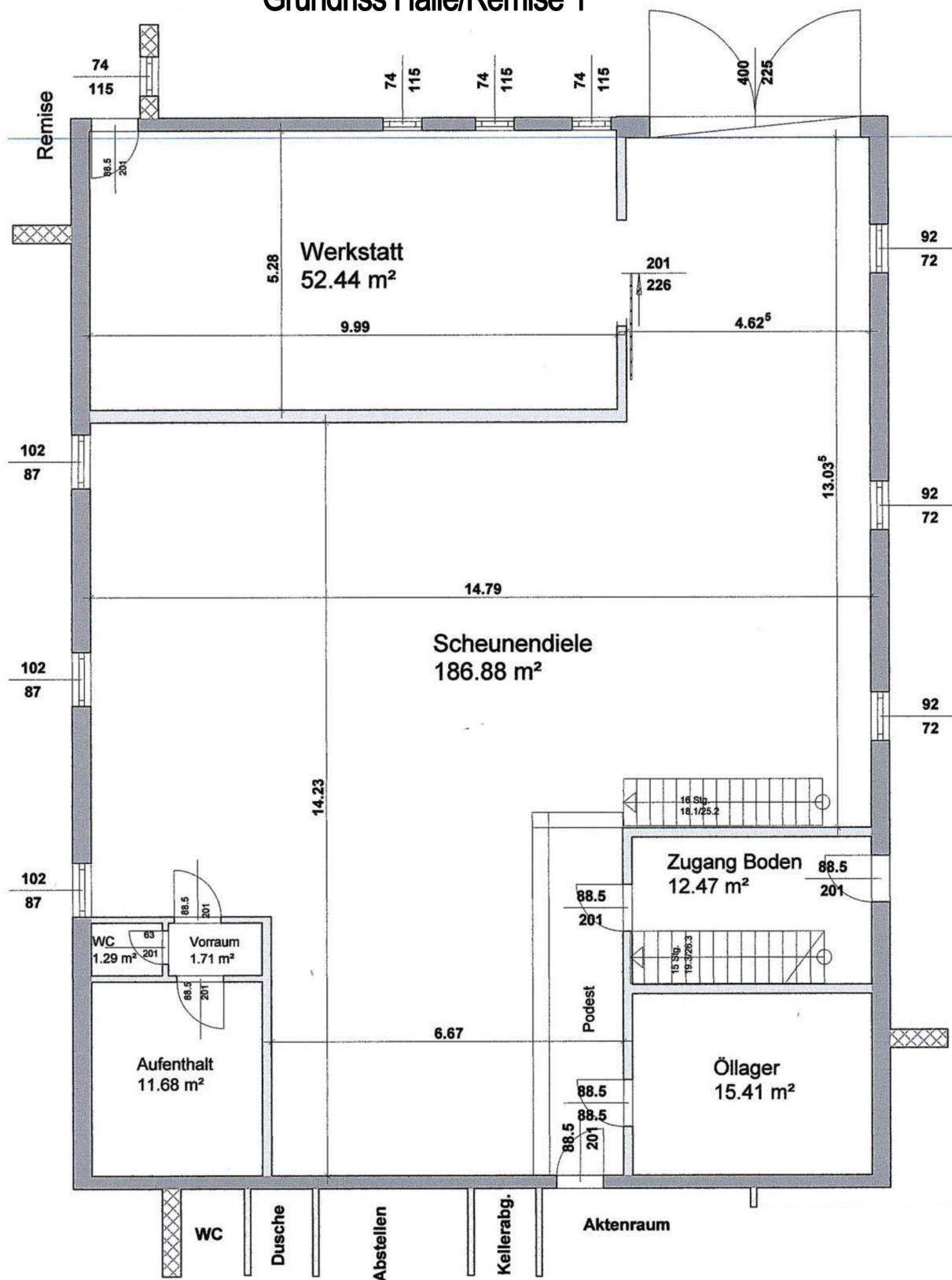


# Grundrisse Halle/Remise 2





## Grundriss Halle/Remise 1



# Auszug aus dem Lageplan

