

Exposé

Landhaus in Westerstede

Landhaus mit 310m² und 600m² Hallenfläche – Wohnen & Arbeiten in Westerstede Ammerland - Bauernhaus



Objekt-Nr. OM-406517

Landhaus

Verkauf: **659.000 €**

26655 Westerstede
Niedersachsen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer
- 8.127 m² Grundstück
- rund 600 m² Nutz- und Hallenfläche
- Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück möglich (Mischgebiet)
- ehemaliger Poolbereich mit über 100 m² und separatem Eingang
- großes Haupthaus mit über 290 m²
- mehrere Hallen, Remisen und Nebengebäude mit separatem Eingang
- ideal für Wohnen und Arbeiten an einem Standort
- großzügige Hofflächen und Stellmöglichkeiten

Das Landhaus bietet rund 310 m² Wohnfläche sowie etwa 600 m² Nutzfläche in mehreren Hallen, Remisen und Nebengebäuden. Dadurch entsteht außergewöhnlich viel Raum – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Selbstständige mit Platzbedarf.

Das Objekt liegt im Mischgebiet von Westerstede, wodurch sowohl private als auch gewerbliche Nutzung möglich ist. Die Stadt Westerstede ist für ihre praxisnahe und unkomplizierte Handhabung von Bau- und Nutzungsanträgen bekannt – ein Vorteil für alle, die eigene Projekte umsetzen oder ihr Unternehmen weiterentwickeln möchten.

Das Haupthaus bietet mit seinen zahlreichen Zimmern, breiten Fluren und der soliden Bauweise aus dem Jahr 1978 eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte. Eine Renovierung erfolgte zwischen 2011 und 2014.

Besonders hervorzuheben ist der ehemalige Hallenbadbereich mit über 100 m² Fläche und separatem Eingang. Dieser Bereich eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Wellness- oder Fitnessbereich, Pflegeeinheit, Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder auch als zusätzlicher Wohnbereich.

Die vorhandenen Hallen und Remisen eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Werkstatt
- Lagerfläche
- Fahrzeug- oder Maschinenhalle
- Oldtimer- oder Sammlerhalle
- Handwerksbetrieb
- Nebenerwerb mit Untervermietung von Flächen

Mit einer Grundstücksgröße von über 8.000 m² entsteht ein Gesamtpaket, das in dieser Kombination aus Wohnhaus, Nutzflächen und Grundstück heute nur noch selten verfügbar ist.

Ein ideales Objekt für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten oder Raum für Familie, Projekte, Tiere oder unternehmerische Ideen suchen.

Weitere Informationen zum Objekt sowie zusätzliche Bilder finden Sie unter:

ammerland-landhaus.de

Ausstattung

Das Haupthaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre kontinuierlich gepflegt.

Die Fenster bestehen aus doppelverglastem Kunststoff.

Die vorhandene Gasheizung arbeitet zuverlässig.

Der Energieverbrauch liegt bei 145,4 kWh/(m²·a) und bewegt sich damit in einem soliden Bereich für ein Gebäude dieser Größe und Bauzeit.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Anwesen liegt im Ammerland nahe der Kreisstadt Westerstede, einer Region, die Natur, Lebensqualität und wirtschaftliche Stabilität miteinander verbindet.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Höfen, weitläufigen Feldern und einer offenen Landschaftsstruktur mit Rad- und Reitwegen.

Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur sehr gut:

Aldi, Netto, Edeka und Famila sind in etwa 5 Minuten erreichbar. Auch Schulen, Ärzte sowie das Klinikum Ammerland befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Autobahn A28 ist ebenfalls schnell erreichbar und verbindet die Region mit Oldenburg, Leer und Wilhelmshaven. Auch die Nordseeküste ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Westerstede-Ocholt bietet Bahnverbindungen in Richtung Bremen, Emden und Hannover.

Ein Radweg verläuft direkt gegenüber dem Grundstück, Spazier- und Waldwege beginnen praktisch vor der Haustür. Dadurch eignet sich die Lage besonders für Menschen, die Natur und Freiraum schätzen, gleichzeitig aber kurze Wege zur städtischen Infrastruktur wünschen.

Das Ammerland zählt zu den beliebtesten Wohnregionen Norddeutschlands und bietet neben wirtschaftlicher Stabilität auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören das Zwischenahner Meer, Golfplätze sowie vielfältige Rad- und Wanderwege.

Weitere Informationen zum Objekt sowie zusätzliche Bilder finden Sie unter:

ammerland-landhaus.de

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 Front

Exposé - Galerie



Hallen 1+2



Haupthaus mit Hof

Exposé - Galerie



Haupthaus großer Garten



Großer Garten

Exposé - Galerie



Flur EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kaminzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG Treppe ins OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



www.Ammerland-Landhaus.de

Flur OG

Exposé - Galerie



Flur Treppe OG



Remise 1+2

Exposé - Galerie



Große gepflasterte Zufahrt



Remise 2

Exposé - Galerie



Nebeneingang Remise Halle 1



Remise 1

Exposé - Galerie



Remise 1



Remise 1 mit Werkstatt

Exposé - Galerie



Remise 1



Remise 1 mit Werkstatt

Exposé - Galerie



Remise 1 mit Lager



Remise Halle 2

Exposé - Galerie



Remise Halle 2

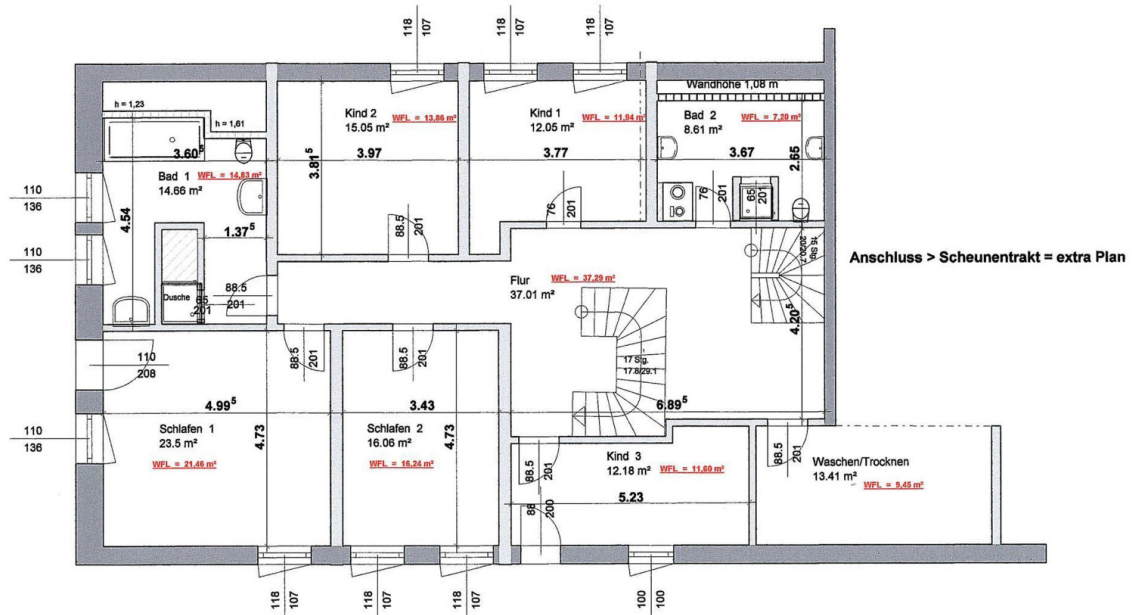


Übersicht Grundstück komplett

Exposé - Grundrisse

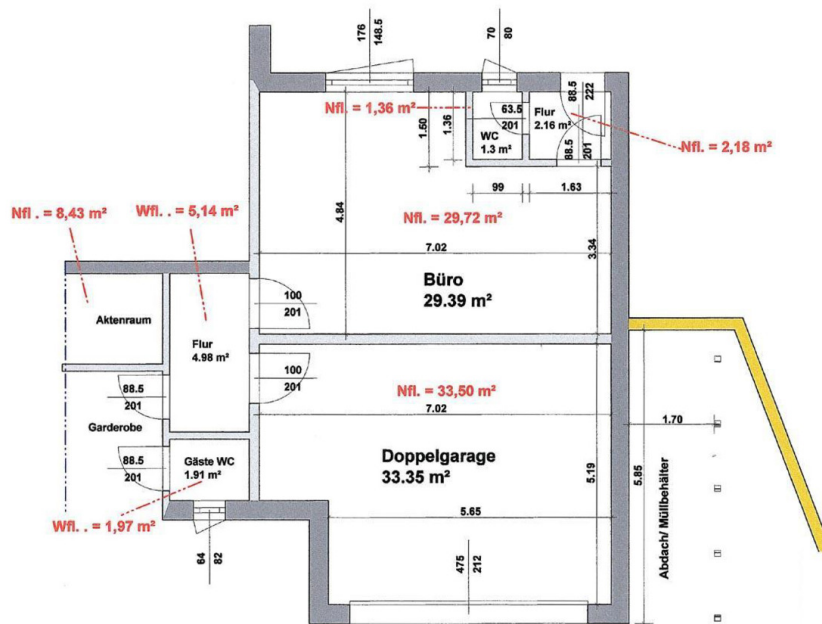
Dachgeschoss

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



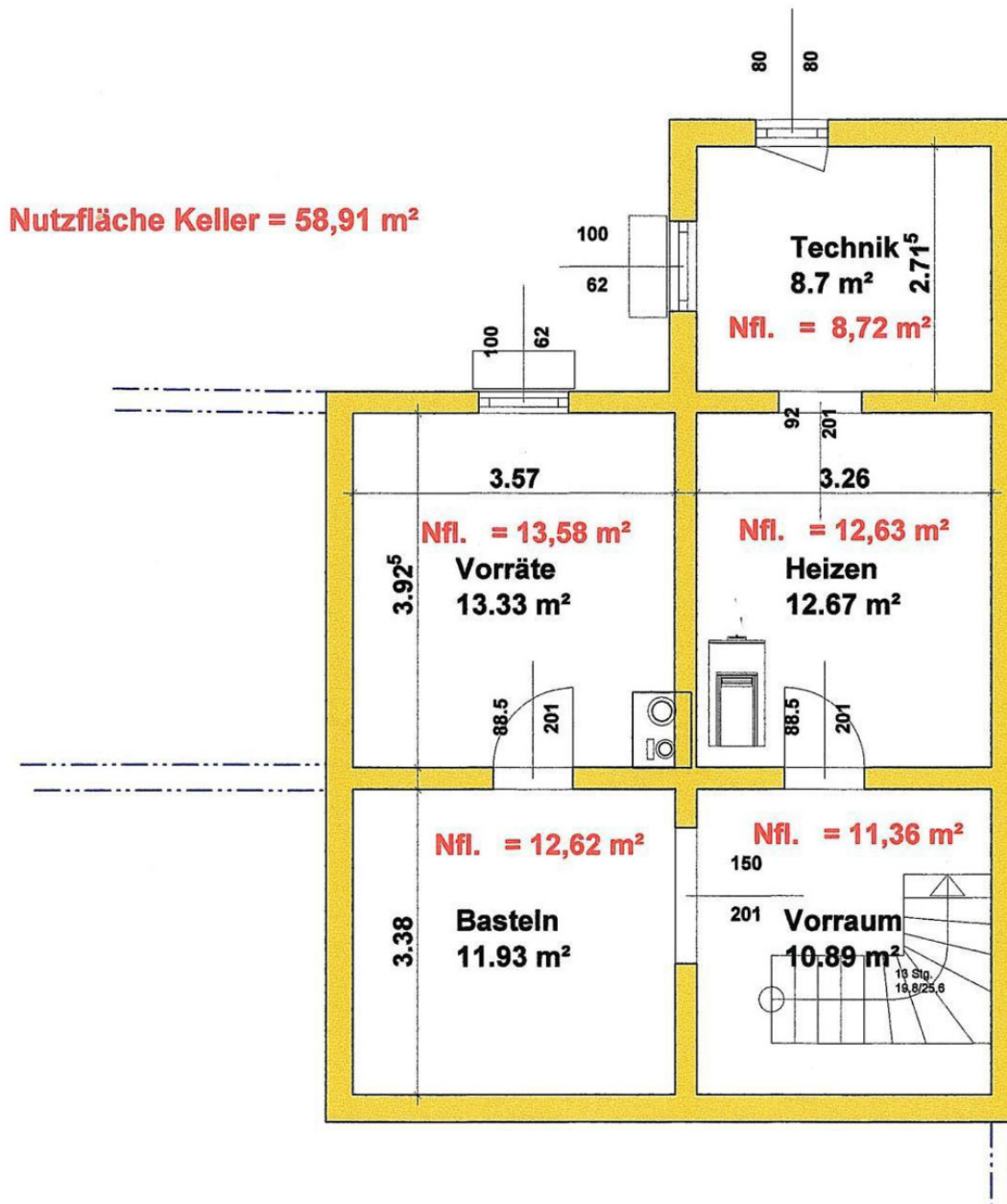
Exposé - Grundrisse

Grundriss Garage und Büro



Exposé - Grundrisse

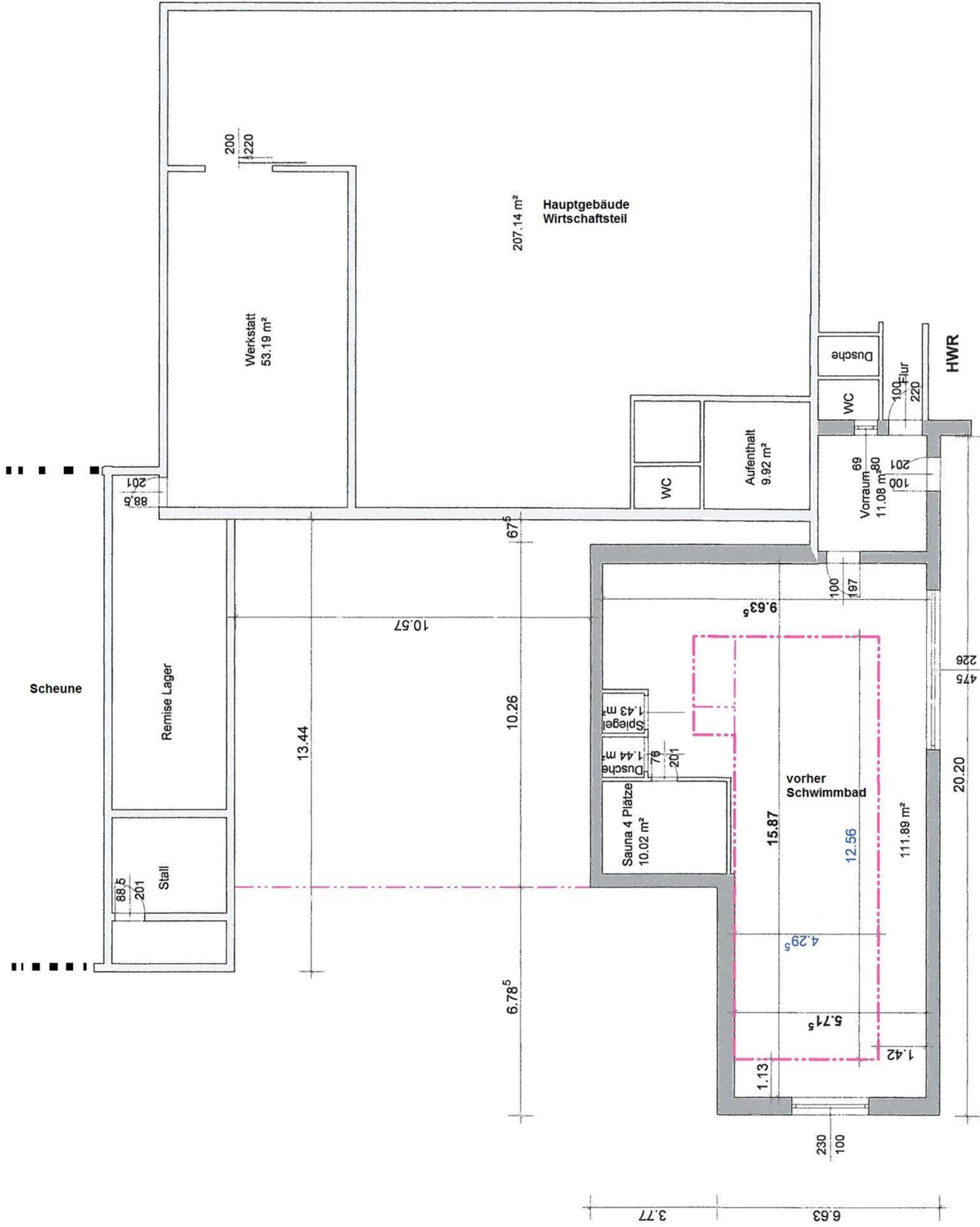
Grundriss Kellergeschoss



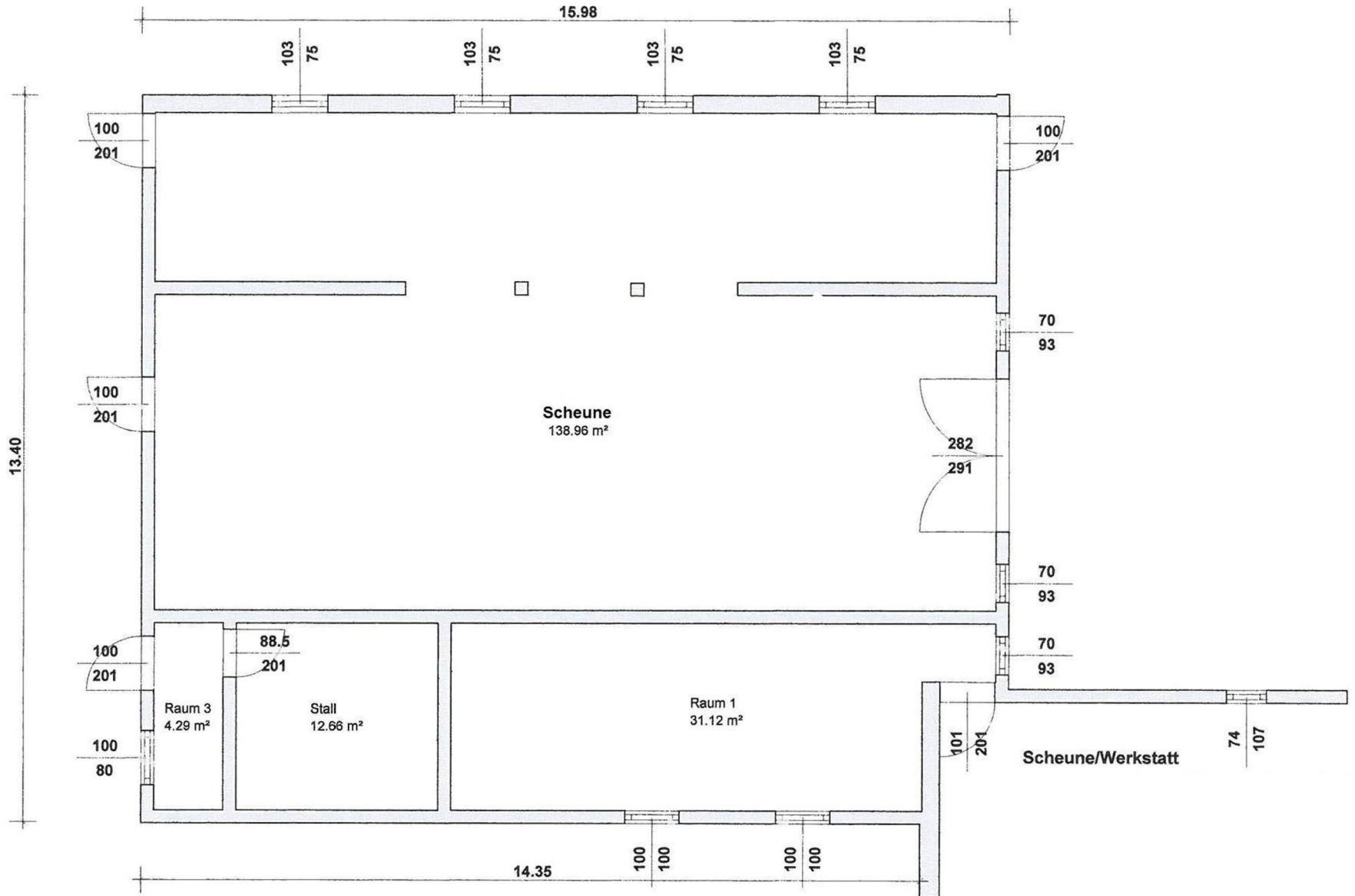
Exposé - Anhänge

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

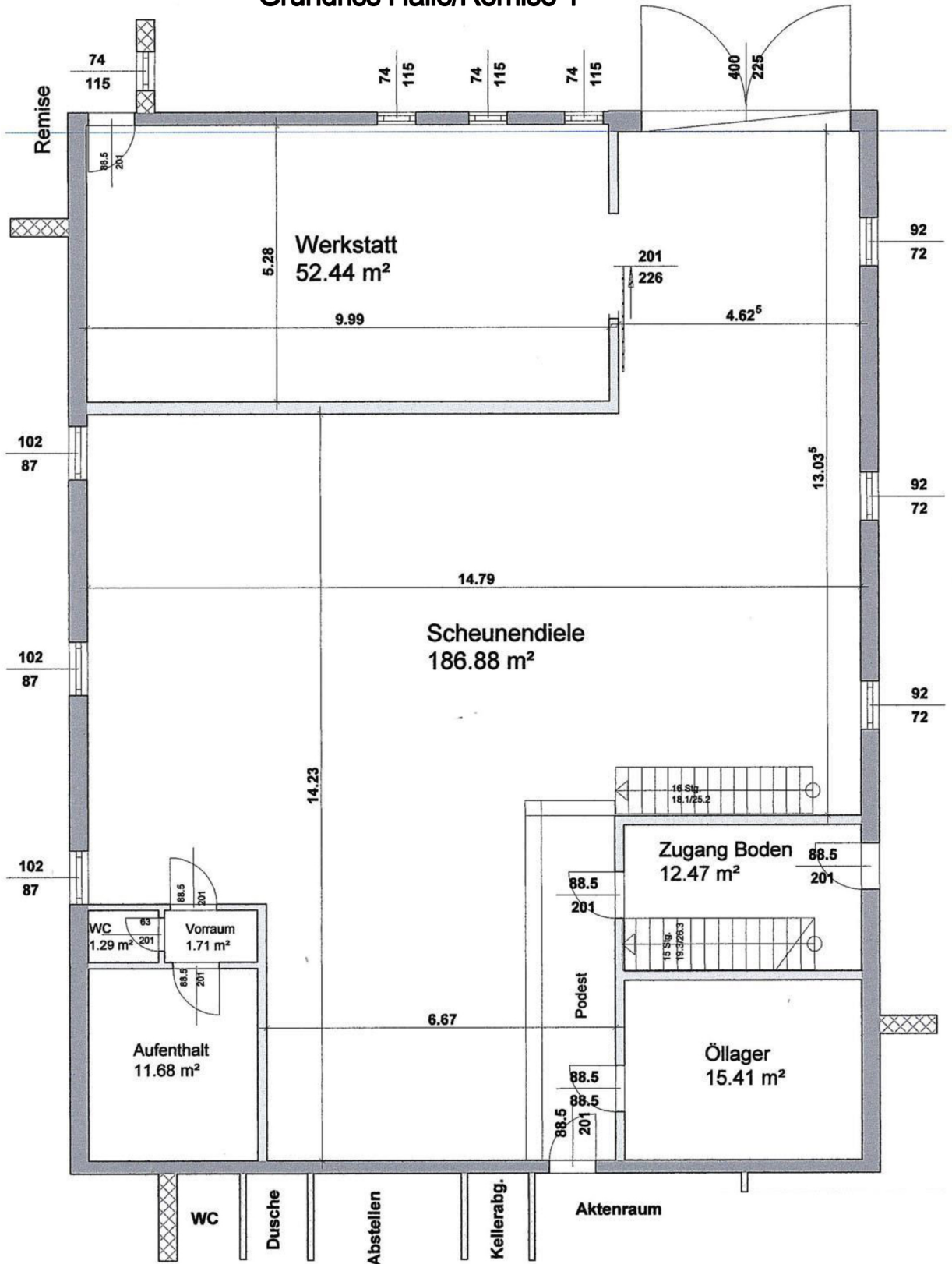
Grundriss Hauptgebäude



Grundrisse Halle/Remise 2



Grundriss Halle/Remise 1



Auszug aus dem Lageplan

