

# Exposé

## Einfamilienhaus in Westerholt

**NEUER PREIS – Provisionsfreies Haus mit großem Grundstück & viel Platz**



Objekt-Nr. **OM-446846**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **355.000 €**

26556 Westerholt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	797,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage mit 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 797 m<sup>2</sup> Grundstück – sehr guter Zustand, mit Raum für Ihre persönliche Note.

Jetzt Besichtigung anfragen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Westerholt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten entsteht ein angenehmes Wohngefühl: helle Räume, eine klare Struktur und ein stimmiges Gesamtbild vermitteln sofort das Gefühl, angekommen zu sein. Hier bietet sich Ihnen ein Zuhause, das sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.

Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Das großzügige Grundstück mit ca. 797 m<sup>2</sup> schafft Raum für individuelle Lebensentwürfe – ob für Familienleben, Rückzug oder die Gestaltung eines eigenen Gartenbereichs.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Sommergarten sowie zur geschützten Terrasse. Dieser Bereich wird aktuell als privater Rückzugsort genutzt und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und zur Ruhe zu kommen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Durch die zuletzt durchgeführten Malerarbeiten im Jahr 2025 ist ein kurzfristiger Bezug problemlos möglich. Gleichzeitig bieten kleinere Anpassungen die Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen und dem Haus eine persönliche Note zu verleihen.

Gerade in Zeiten steigender Energie- und Nebenkosten gewinnt nicht nur die Lage einer Immobilie an Bedeutung, sondern auch deren laufende Wirtschaftlichkeit. Umso attraktiver ist eine Immobilie, die bereits heute über sinnvolle energetische Maßnahmen verfügt. Die vorhandene Hohlschichtdämmung, die Energieeffizienzklasse C sowie das installierte Balkonkraftwerk unterstützen dabei, laufende Kosten im Alltag sinnvoll im Blick zu behalten.

In Kombination mit der gepflegten Bausubstanz, modernen Ausstattungsdetails und Smart-Home-Elementen bietet dieses Haus nicht nur Wohnkomfort, sondern auch einen wichtigen Vorteil mit Blick auf die Zukunft.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens. Ein entsprechend ausgestattetes Badezimmer im Erdgeschoss macht das Haus auch für die Zukunft attraktiv.

Darüber hinaus eignet sich die Immobilie aufgrund ihrer Aufteilung ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine gepflegte und zugleich moderne Ausstattung, die in den letzten Jahren kontinuierlich ergänzt und optimiert wurde.

### ☆☆ AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- 5 Zimmer / 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Sommergarten + geschützte Terrasse
- Kaminofen (erneuert 2024)
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (ca. 5 Jahre alt)
- Fußbodenerwärmung in mehreren Räumen

- Smart-Home (Rollläden & Steckdosen)
- funkgesteuerte Außenrollläden
- Insektenschutzgitter
- Hohlschichtdämmung zur Unterstützung der Energieeffizienz
- Große Garage mit elektrischer Seilwinde (ideal für Hobby/Werkstatt)
- Zusätzlicher Kraftstromanschluss (z. B. für Wallbox)
- Mehrere Stellplätze
- Glasfaseranschluss am Haus
- Balkonkraftwerk
- letzte Malerarbeiten 2025 – kurzfristig bezugsbereit

#### ⚙ ENERGIE & TECHNIK

Energieträger: Gas

Energieverbrauch: 80,75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr Heizung: 1999

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Westerholt und verbindet damit eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Aurich und Wittmund bleiben Sie flexibel – sowohl beruflich als auch privat.

Die Lage bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Platz und Erreichbarkeit.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG

# Exposé - Galerie



Terrasse an der Küche



Terrasse an der Küche

# Exposé - Galerie



Sommergarten



Perfekt für gemütliche Abende

# Exposé - Galerie



Garten-Terrasse



Garten-Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse zum Entspannen



Garten

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



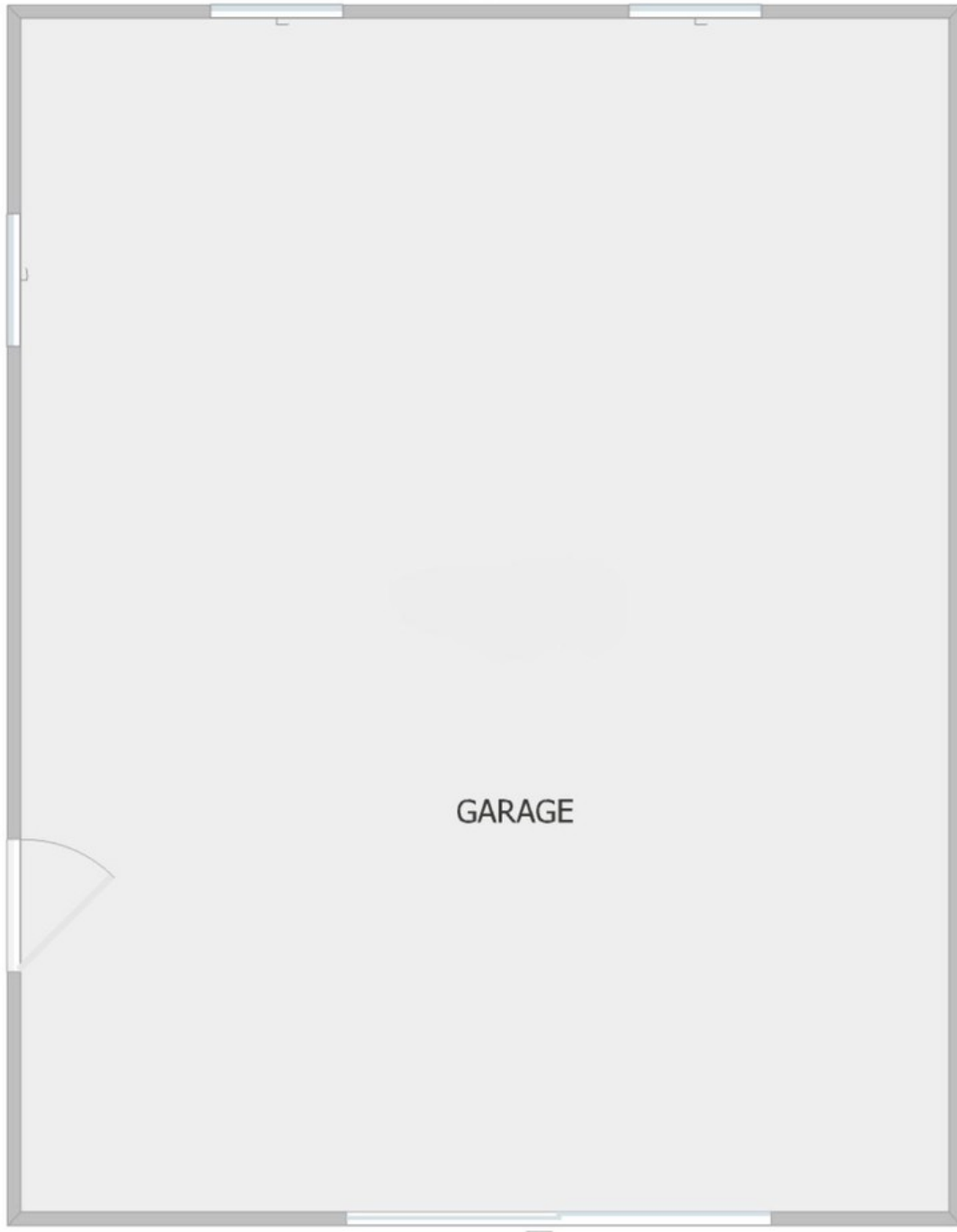
Vorderansicht des Hauses

# Exposé - Grundrisse



Grundriss des Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



GARAGE

Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss des Erdgeschoss

# Exposé - Anhänge

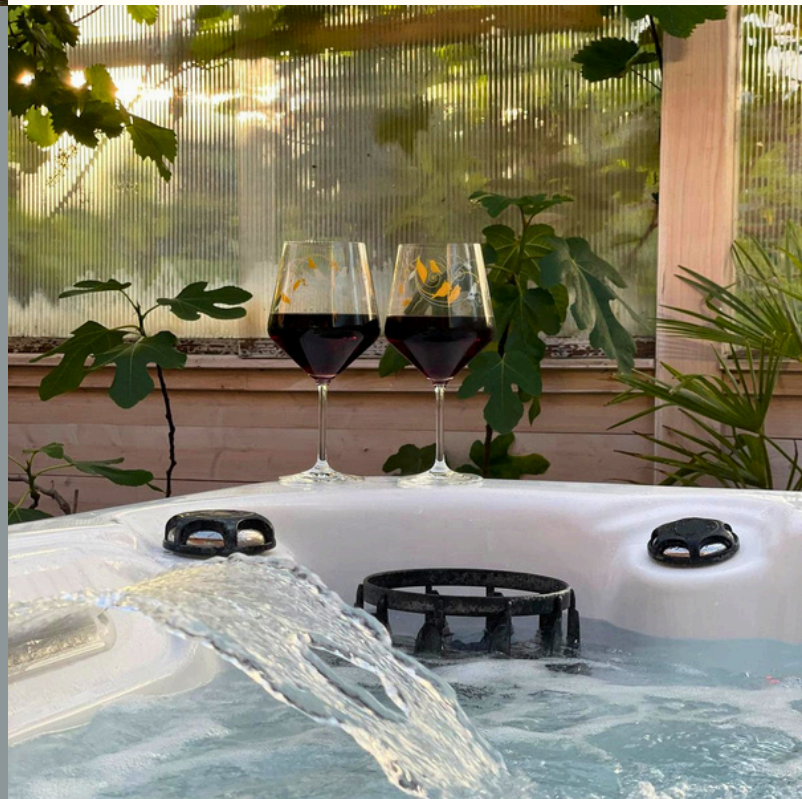
## 1. Exposé des Hauses



Willkommen  
in Ihrer  
neuen Oase der  
Ruhe.

EXPOSE

Gepflegtes  
Einfamilienhaus  
mit Sommergarten,  
Kamin &  
ebenerdigem Bad



- Provisionsfrei
- Barrierearm & altersgerecht
- viel Licht & Platz zum Wohlfühlen
- Neuwertige Einbauküche
- Moderner Kaminofen
- Garage + 4 Stellplätze

Dieses **freistehende Einfamilienhaus** aus dem Jahr 1999 bietet Ihnen auf **ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie zusätzlichen **60 m<sup>2</sup> Nutzfläche** viel Raum für individuelles Wohnen.

Auf einem großzügigen, eingezäunten **797 m<sup>2</sup> Grundstück** in ruhiger Randlage des Ortskerns von Westerholt gelegen, verbindet das Haus eine gute Infrastruktur mit angenehmer Wohnruhe.

Insgesamt stehen Ihnen **5 Zimmer**, darunter 4 Schlafzimmer, zur Verfügung – ideal für Familien, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder komfortables, altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene.

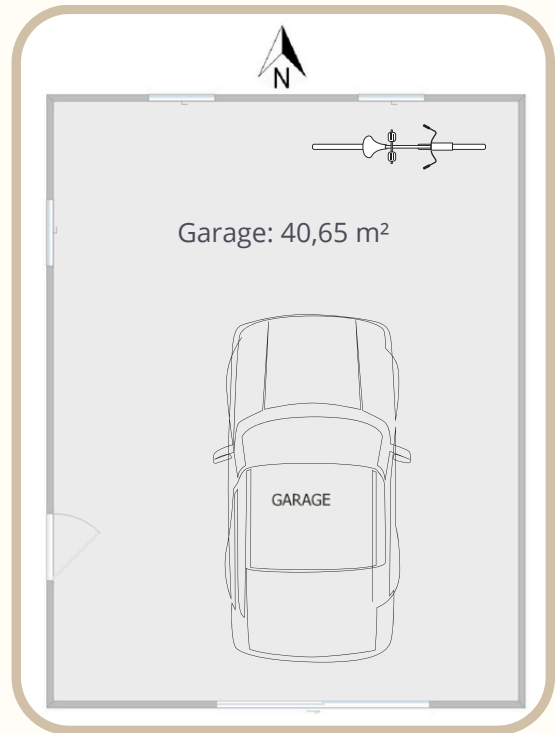
Ein besonderes Highlight ist der **lichtdurchflutete Sommergarten** sowie die **überdachte Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern und zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsfrei.



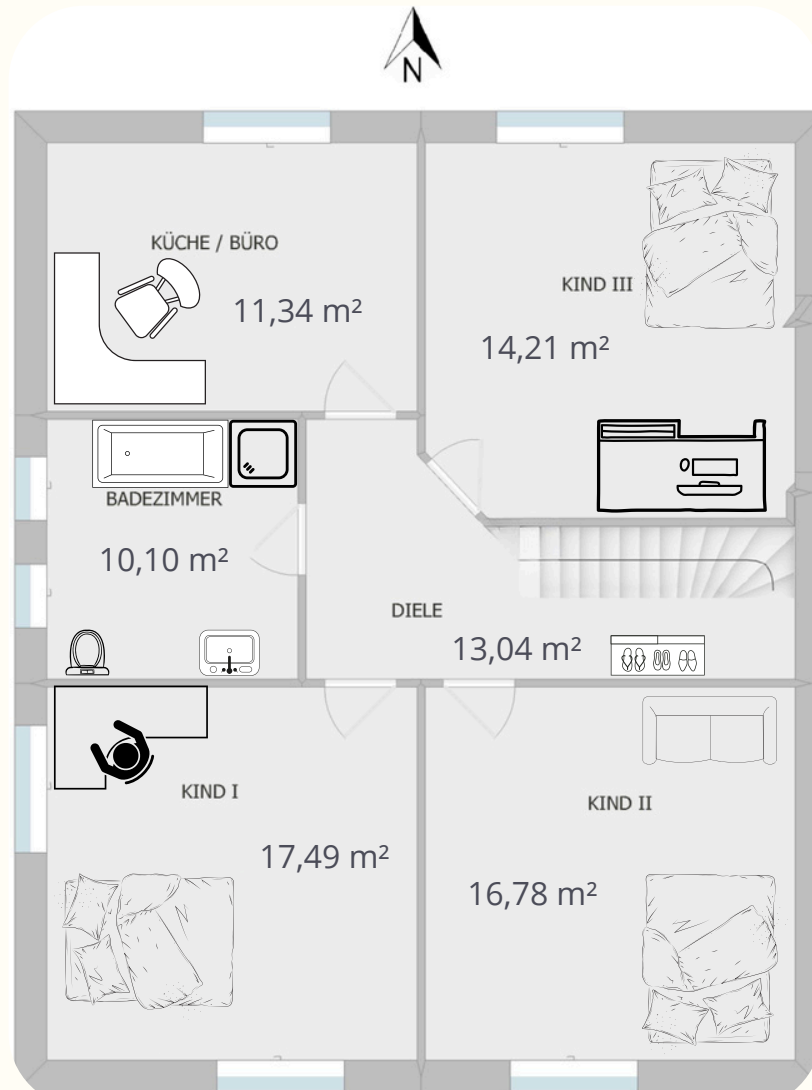
# Grundriss Erdgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und wurde eigenhändig erstellt.  
Trotz sorgfältiger Darstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Er dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.



18,82 m<sup>2</sup>

# Grundriss 1. Etage



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und wurde eigenhändig erstellt.  
Trotz sorgfältiger Darstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Er dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.



### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Provisionsfrei kaufen – Sie sparen ca. 11.000 – 13.500 € im Vergleich zum Maklerkauf
- Fair kalkulierter Kaufpreis – bereits marktgerecht angesetzt, keine versteckten Zusatzkosten
- Zukunftssicher investieren – ideal für langfristige Planung durch Möglichkeit zum ebenerdigen, barrierearmen Wohnen
- Mehr finanzieller Spielraum – eingesparte Provision kann direkt in Einrichtung, Modernisierung oder Eigenkapital fließen



Kaufpreis

**355.000 €**

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten



Ingrid & Thomas Tammen  
Kontakt unter: [ingrid.tammen@online.de](mailto:ingrid.tammen@online.de)  
Telefonisch: 0170 / 555 32 42



Ingrid & Thomas Tammen  
Kontakt unter: [ingrid.tammen@online.de](mailto:ingrid.tammen@online.de)  
Telefonisch: 0170 / 555 32 42



# Ausstattung & besondere Highlights

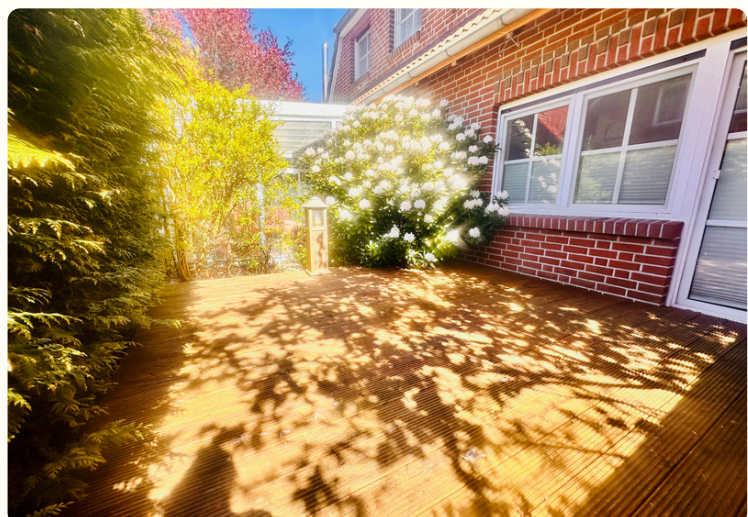
Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine Größe und Lage, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität spürbar erhöhen:

- Moderne **Einbauküche mit Kochinsel** (ca. 5 Jahre alt) und **hochwertigen Elektrogeräten**
- **Kaminofen** (2024 erneuert) für gemütliche Abende und angenehme Wärme
- **Fußbodenerwärmung** in mehreren Räumen für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Smart-Home-Installationen** für funkgesteuerte Rollläden und Steckdosen
- **Große Garage mit elektrischer Seilwinde** – ideal für Bastler oder Hobbyprojekte
- **Insektenschutzgitter** für entspanntes Wohnen auch im Sommer
- **Zusätzlicher Kraftstromanschluss in der Garage** – optimal vorbereitet für z. B. eine Wallbox (E-Mobilität)
- **Ein Balkonkraftwerk** auf dem Dach – zur Unterstützung des eigenen Stromverbrauchs
- **Barrierefreies Duschbad** im Erdgeschoss – ideal für altersgerechtes Wohnen
- **Gasheizung** als bewährte und zuverlässige Wärmequelle
- **Glasfaseranschluss** am Haus – optimal für schnelles Internet, Homeoffice & Streaming

# Außenansicht & Garten



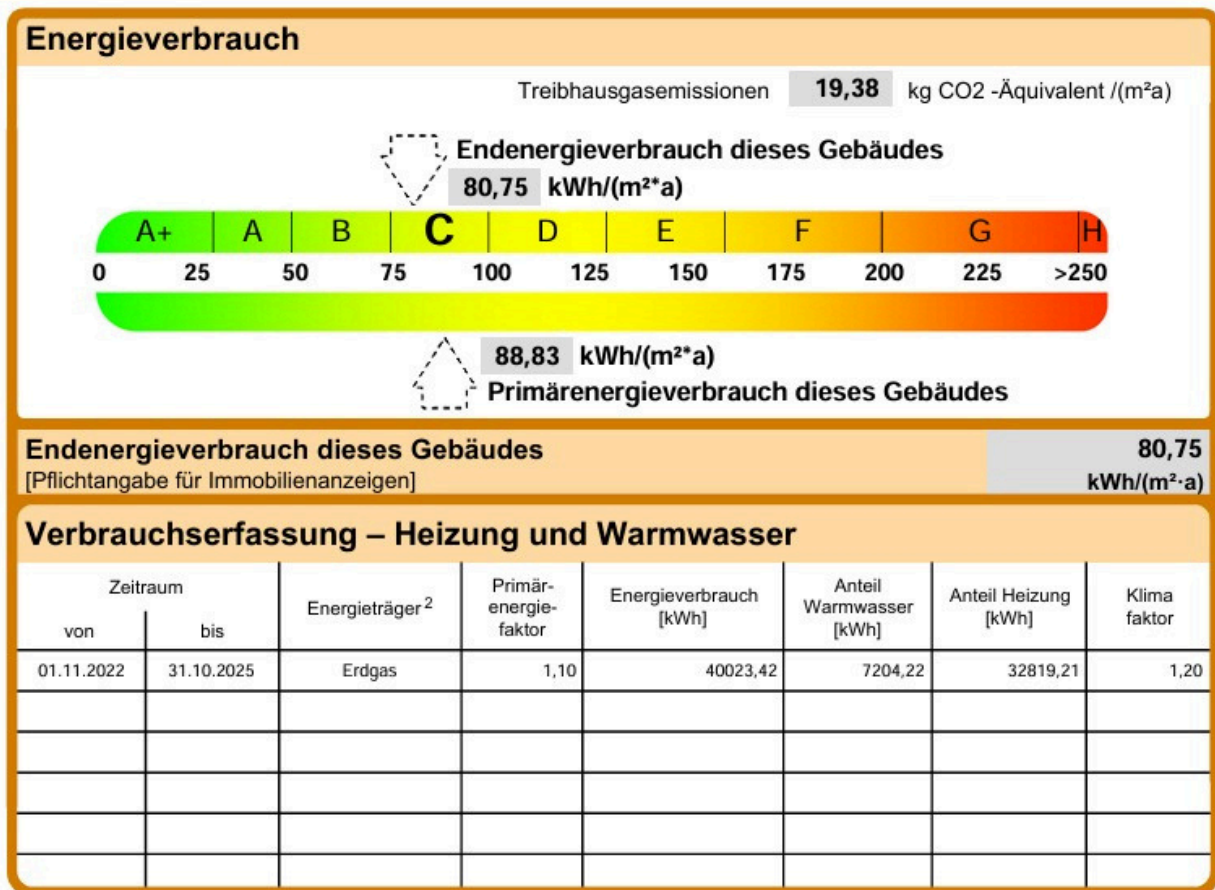
# Außenansicht & Garten



# Außenansicht & Lage



# Energieausweis

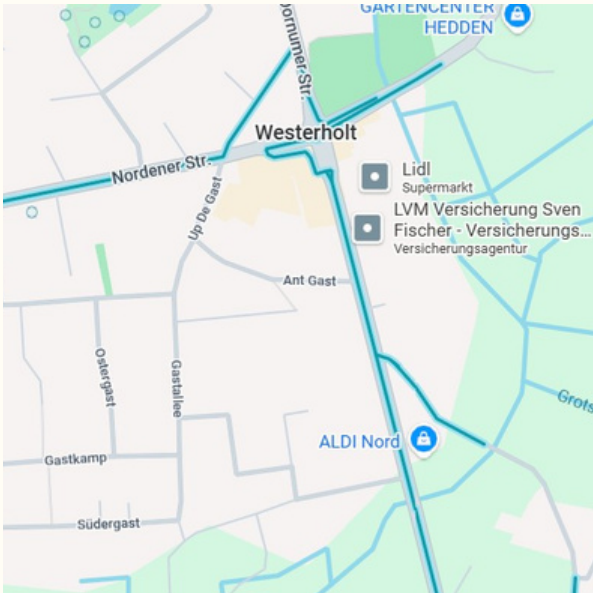


Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse selbstverständlich eingesehen werden.

Die Immobilie verfügt bereits über energetische Maßnahmen wie eine Hohlschichtdämmung sowie doppelt verglaste Fenster, die die Energieeffizienz unterstützen.

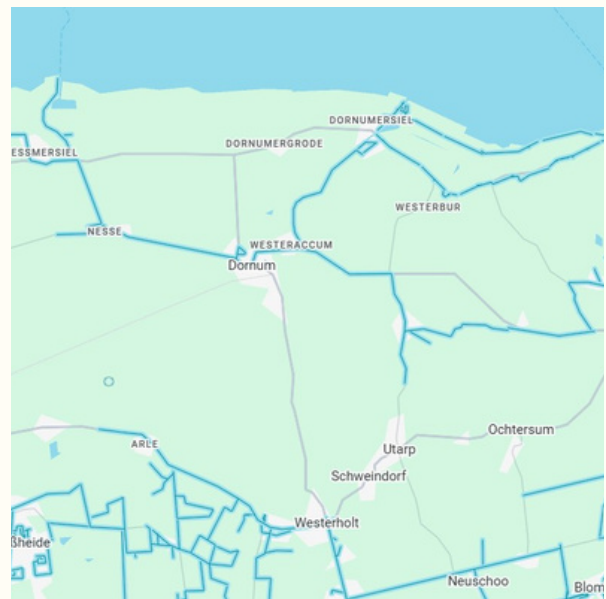
Damit bietet das Haus eine solide Grundlage und gleichzeitig Potenzial für zukünftige energetische Weiterentwicklungen.

Ingrid & Thomas Tammen  
Kontakt unter: [ingrid.tammen@online.de](mailto:ingrid.tammen@online.de)  
Telefonisch: 0170 / 555 32 42



- Ruhige Lage am Rande des Ortskerns von Westerholt
- Schnelle Anbindung an Aurich & Wittmund
- Die ostfriesische Nordseeküste liegt 15 Min. entfernt

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, zusätzliche Bilder sowie Videoaufnahmen der Immobilie im persönlichen Austausch zur Verfügung.



## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ingrid & Thomas Tammen  
Kontakt unter: [ingrid.tammen@online.de](mailto:ingrid.tammen@online.de)  
Telefonisch: 0170 / 555 32 42

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Austausch!