

Exposé

Einfamilienhaus in Westerholt

**Provisionsfrei - Gepflegtes EFH mit Sommergarten,
Kamin & Garten**



Objekt-Nr. **OM-446846**

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Ingrid Tammen

Südergast 20
26556 Westerholt
Niedersachsen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Ortskern von Westerholt vereint Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auf ideale Weise.

Schon beim Betreten des Hauses wird spürbar, dass hier ein Zuhause entstanden ist, in dem man sich sofort wohlfühlt. Helle Räume, eine offene Gestaltung und der lichtdurchflutete Sommergarten schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Ruhe als auch Lebensqualität vermittelt.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche bietet die Immobilie insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Das großzügige Grundstück mit ca. 797 m² eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, für die Familie oder für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Das Herzstück des Hauses ist der Wohnbereich – ein Ort, an dem sich Alltag und Entspannung auf besondere Weise verbinden.

Von hier aus gelangen Sie direkt in den lichtdurchfluteten Sommergarten und weiter auf die geschützte Wellness-Terrasse. Hier erwartet Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Ob nach einem langen Arbeitstag oder an entspannten Wochenenden – dieser Platz lädt dazu ein, zur Ruhe zu kommen und den Moment bewusst zu genießen.

Die Kombination aus solider Bauweise, kontinuierlicher Pflege und modernen Elementen macht dieses Haus zu einer Immobilie, die sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Haus eignet sich nicht nur für Familien, sondern auch ideal für altersgerechtes Wohnen, da ebenerdiges Leben möglich ist und ein entsprechend ausgestattetes Badezimmer im Erdgeschoss vorhanden ist. Zudem bietet die Immobilie Potenzial für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Ausstattung

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

Besondere Highlights sind unter anderem:

- Lichtdurchfluteter Sommergarten sowie überdachte Terrasse
- Moderner Kaminofen (erneuert 2024)
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (ca. 5 Jahre alt)
- Fußbodenerwärmung in mehreren Räumen
- Smart-Home-Installationen für Rollläden und Steckdosen
- Elektrische, funkferngesteuerte Außenrollläden
- Insektenschutzgitter an den Fenstern
- Hohlschichtdämmung zur Unterstützung der Energieeffizienz
- Doppelt verglaste Kunststofffenster

Technische und zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Gasheizung
- Energieverbrauch: 80,75 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C
- Glasfaseranschluss am Haus
- Balkonkraftwerk zur Unterstützung des Stromverbrauchs

- Kraftstromanschluss in der Garage (z. B. für Wallbox geeignet)

Weitere Pluspunkte:

- Große Garage mit elektrischer Seilwinde – ideal für Hobby oder Werkstatt

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

- Barrierearmes Wohnen im Erdgeschoss möglich (inkl. entsprechendem Badezimmer)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Randlage zum Ortskern von Westerholt und vereint damit eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar und machen den Standort besonders alltagstauglich.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Aurich und Wittmund sorgt zusätzlich für Flexibilität – sowohl beruflich als auch privat.

Die Region bietet darüber hinaus einen hohen Freizeitwert: Natur, Weite und die Nähe zur Küste schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung und Lebensqualität.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Lichtdurchflutete Küche

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutete Küche



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Helles Duschbad im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im EG



Dusche & Badewanne im 1. OG

Exposé - Galerie



Terrasse an der Küche



Terrasse an der Küche

Exposé - Galerie



Sommergarten



Blick auf Wellness-Terrasse

Exposé - Galerie



der große Garten



der große Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Auffahrt

Exposé - Galerie



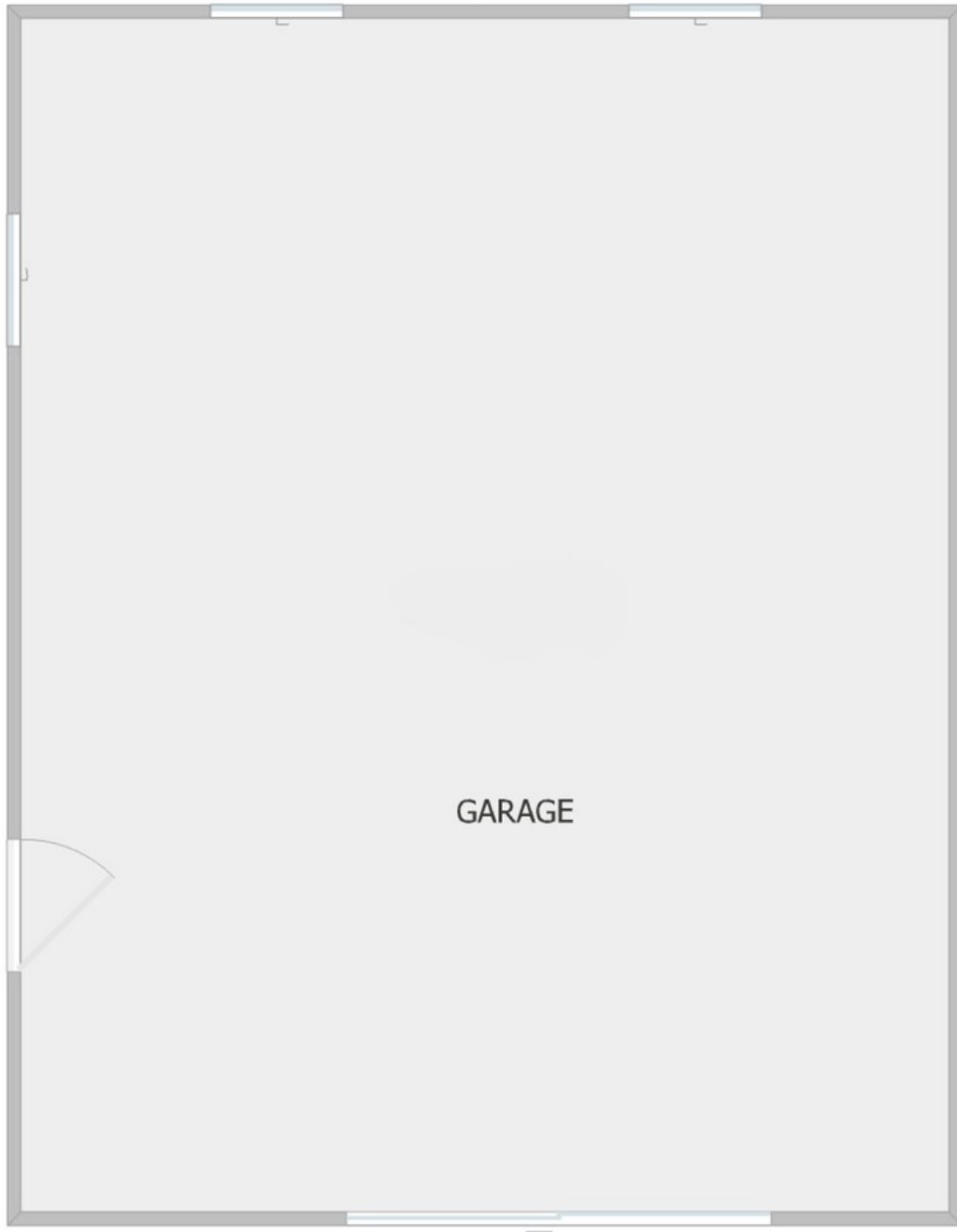
Vorderansicht des Hauses

Exposé - Grundrisse



Grundriss des Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



GARAGE

Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss des Erdgeschoss