

Exposé

Einfamilienhaus in Westerholt

Ein Haus mit Zukunft – neue Heizungsanlage inklusive & viel Platz zum Leben



Objekt-Nr. OM-468459

Einfamilienhaus

Verkauf: **355.000 €**

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

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage mit ca. 160 m² Wohnfläche und 797 m² Grundstück. Neue Gasheizung vor Übergabe, großzügige Raumaufteilung und Raum für Ihre persönliche Handschrift – ein Zuhause mit Perspektive.

Wer heute ein Haus sucht, möchte nicht nur ausreichend Platz, sondern vor allem eine Immobilie, die gepflegt ist, Planungssicherheit bietet und sich den eigenen Lebensumständen anpassen kann.

Genau das erwartet Sie in diesem gepflegten Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Westerholt.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem 797 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für Familien, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die bereits heute an morgen denken.

Schon beim Betreten entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Die helle und durchdachte Raumaufteilung, die gepflegte Bausubstanz sowie die großzügigen Räume schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den lichtdurchfluteten Sommergarten und weiter auf die geschützte Terrasse – ein Ort zum Entspannen und Genießen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Gleichzeitig bieten einzelne Bereiche – beispielsweise Bodenbeläge oder Wandgestaltungen – die Möglichkeit, den eigenen Stil einzubringen und dem Haus eine persönliche Handschrift zu verleihen.

Ein besonderer Vorteil für die zukünftigen Eigentümer:

Vor der Übergabe wird eine neue, moderne Gasheizung installiert.

Damit entfällt eine der größten Investitionen, die bei vielen Bestandsimmobilien unmittelbar nach dem Kauf ansteht. Sie übernehmen das Haus ohne kurzfristigen Modernisierungsdruck und gewinnen Zeit, um zukünftige Entwicklungen im Bereich der Heiztechnik in Ruhe zu beobachten und später selbst zu entscheiden, welche Lösung langfristig am besten zu Ihren Bedürfnissen passt.

Auch die Ausstattung überzeugt mit vielen praktischen Details für den Alltag: eine moderne Einbauküche mit Kochinsel, ein 2024 erneuerter Kaminofen, Smart-Home-Funktionen, Fußbodenerwärmung in mehreren Räumen sowie eine große Garage mit elektrischer Seilwinde und zusätzlichem Kraftstromanschluss.

Ein weiterer Pluspunkt ist das barrierearme Duschbad im Erdgeschoss, das bereits heute ebenerdiges Wohnen ermöglicht und das Haus auch langfristig attraktiv macht.

Dieses Haus bietet nicht nur Platz zum Wohnen, sondern die Möglichkeit, langfristig anzukommen – in einer gepflegten Immobilie mit viel Potenzial und einer Investition, die bereits heute viele wichtige Zukunftsthemen berücksichtigt.

Ausstattung

★ Besonders interessant:

- Neue, moderne Gasheizung wird vor Übergabe installiert
- Keine kurzfristige Investition in die Heizungsanlage erforderlich
- 5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- 4 Schlafzimmer für Familie, Gäste oder Homeoffice
 - Barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss
 - Ebenerdiges Wohnen bereits heute möglich
 - Attraktiv für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder langfristige Wohnplanung
 - Gepflegte Substanz mit Raum für die persönliche Gestaltung
 - Ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen kann
- Wohnen & Leben
- 160 m² Wohnfläche
 - Ca. 797 m² Grundstück
 - Lichtdurchfluteter Sommergarten
 - Geschützte Terrasse als privater Rückzugsort
 - Ruhige Ortsrandlage mit kurzen Wegen im Alltag
 - 2 Badezimmer
 - Helle und großzügige Raumaufteilung
- ✧✧ Komfort & Modernisierung
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten (ca. 5 Jahre alt)
 - Kaminofen (2024 erneuert)
 - Fußbodenerwärmung in mehreren Räumen
 - Smart-Home-Steuerung für Rollläden und Steckdosen
 - Funkgesteuerte Außenrollläden
 - Insektenschutzgitter
 - Letzte Malerarbeiten 2025
- Garage & Hobby
- Große Garage mit elektrischer Seilwinde
 - Zusätzlicher Kraftstromanschluss
 - Mehrere Stellplätze direkt auf dem Grundstück
 - Ideal für Hobby, Werkstatt oder Vorbereitung einer Wallbox
- Energie & Technik
- Energieeffizienzklasse C
 - Energieverbrauch: 80,75 kWh/(m²·a)
 - Hohlschichtdämmung zur Unterstützung der Energieeffizienz
 - Balkonkraftwerk
 - Glasfaseranschluss am Haus
 - Gasheizung (Baujahr 1999)

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Ortsrandlage von Westerholt und vereint zwei Eigenschaften, die bei der Haussuche selten gleichzeitig zu finden sind: ruhiges Wohnen und kurze Wege im Alltag.

Die Lage bietet ein entspanntes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Entfernung und können größtenteils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Besonders für Familien bietet die Lage einen hohen Alltagskomfort, da viele Wege ohne Auto möglich sind. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung in Richtung Aurich, Norden und Wittmund.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist attraktiv. Der ZOB Aurich ist mit dem Bus in ca. 22 Minuten erreichbar, der ZOB Norden in ca. 30 Minuten. Dadurch bestehen gute Verbindungen zu weiterführenden Schulen sowie zu den umliegenden Städten.

Die Kombination aus ruhiger Ortsrandlage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Menschen attraktiv, die langfristig komfortabel wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie

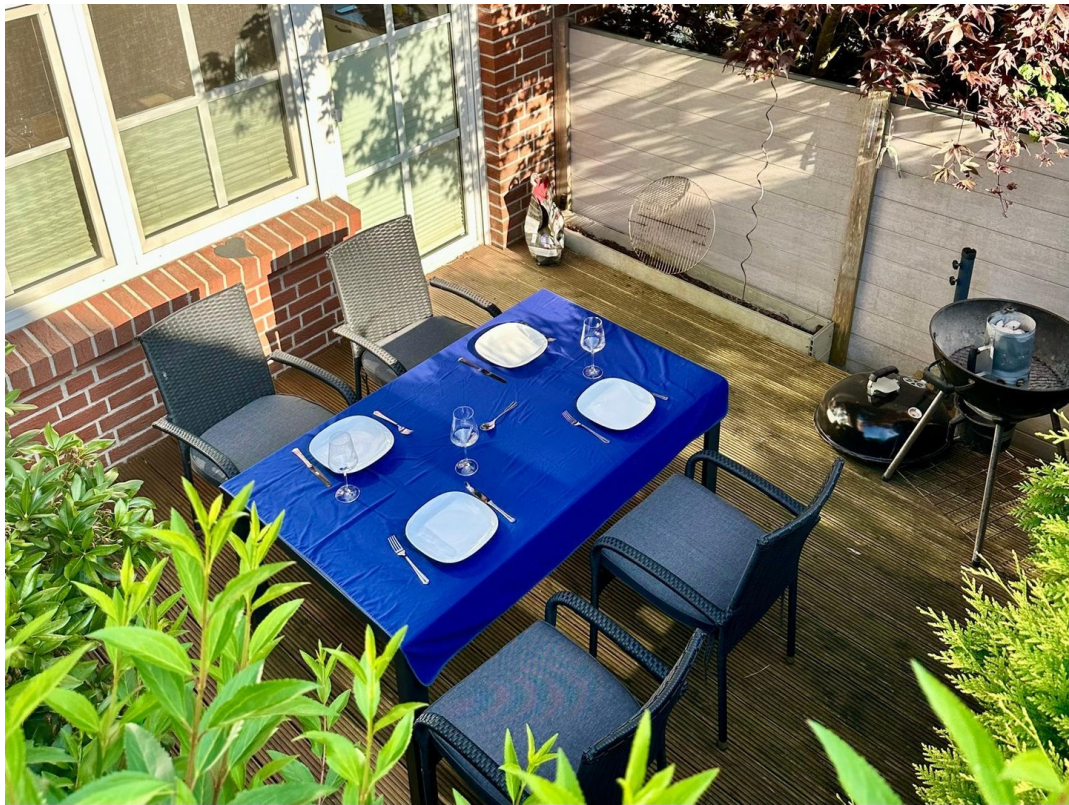


Exposé - Galerie



Geschützte Terrasse Küche

Exposé - Galerie



Geschützte Terrasse Küche



Geschützte Terrasse Küche

Exposé - Galerie



Große Terrasse im Garten

Exposé - Galerie



Große Terrasse im Garten



Große Terrasse im Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Sommergarten am Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im EG



Ebenerdiges Duschbad im EG

Exposé - Galerie



Badewannenbad im OG



Badewannenbad im OG

Exposé - Galerie



Büro oder Küche im OG



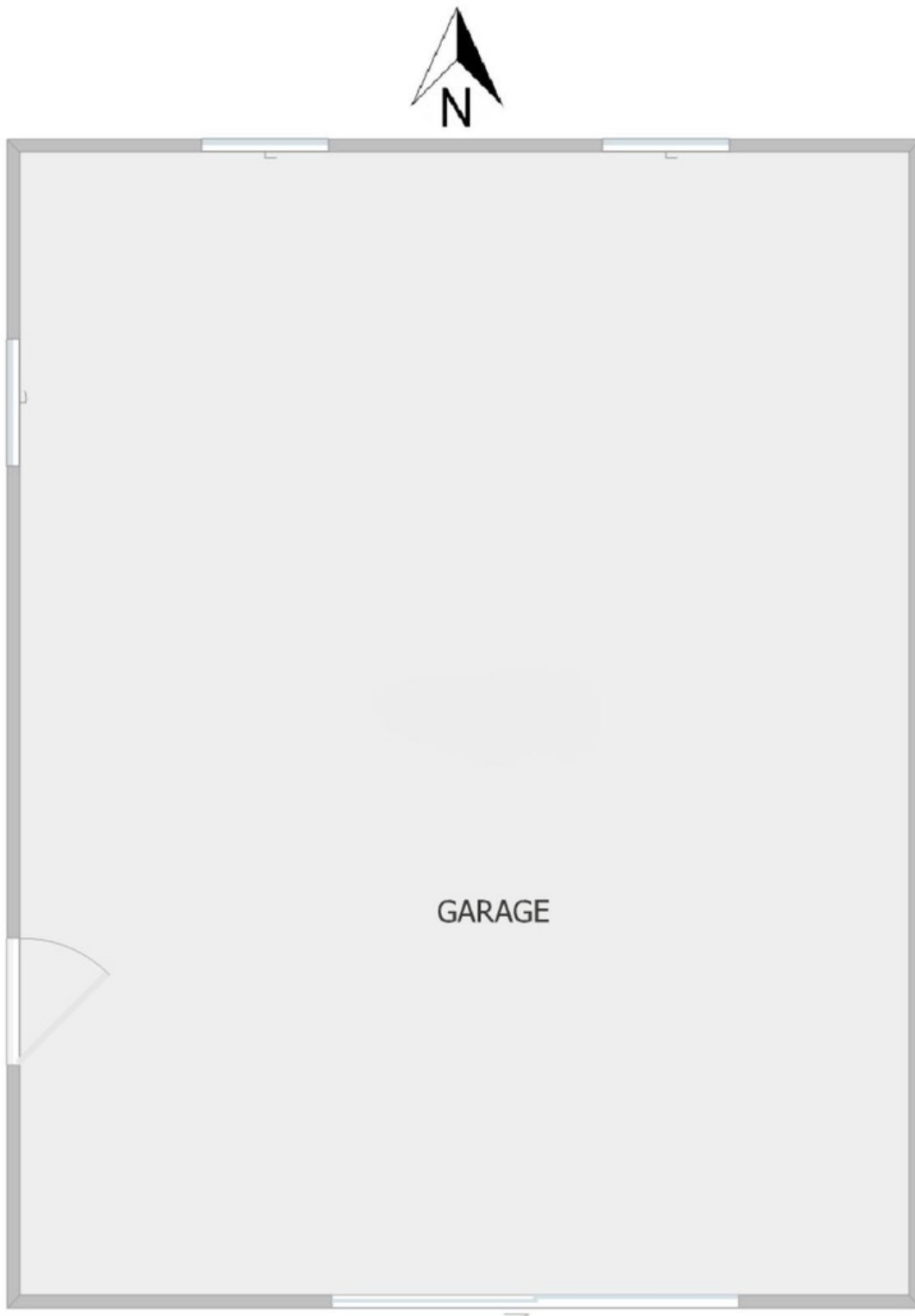
Blick auf das Haus von oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss vom 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss vom Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

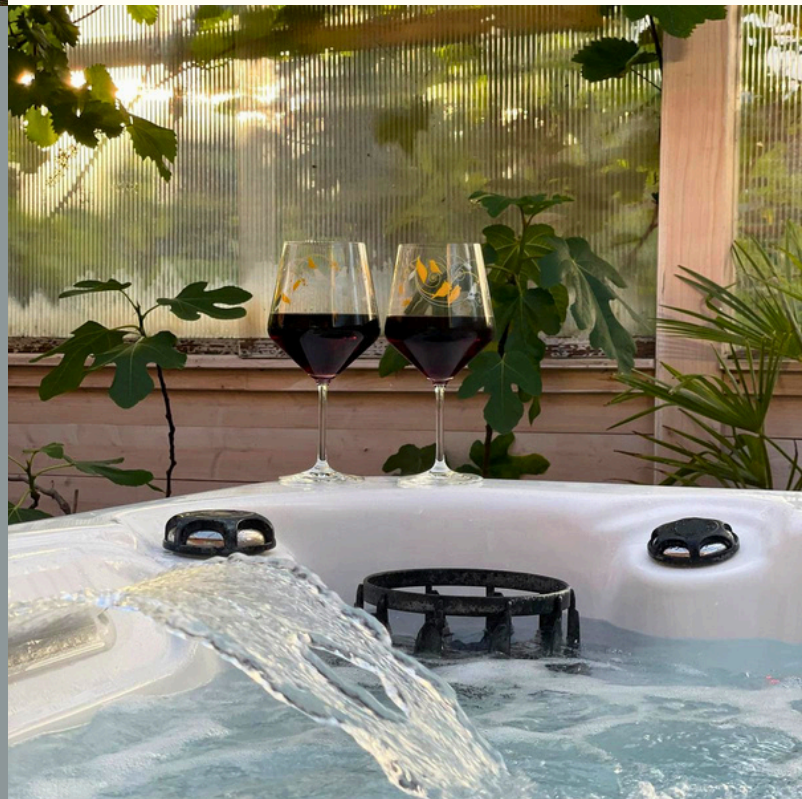
1.



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 m² Wohnfläche** sowie zusätzlichen **60 m² Nutzfläche** viel Raum für individuelles Wohnen.

Auf einem großzügigen, eingezäunten **797 m² 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.

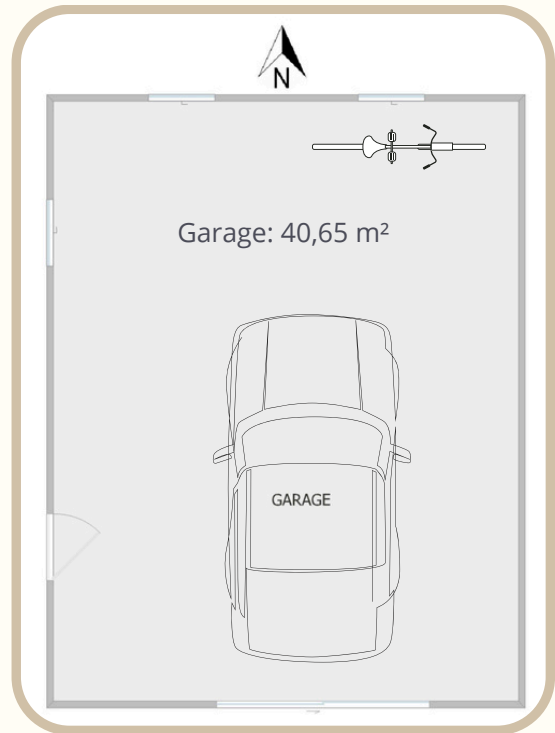
Ein besonderes Highlight ist der **lichtdurchflutete Sommergarten** sowie die **überdachte Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern und zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

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



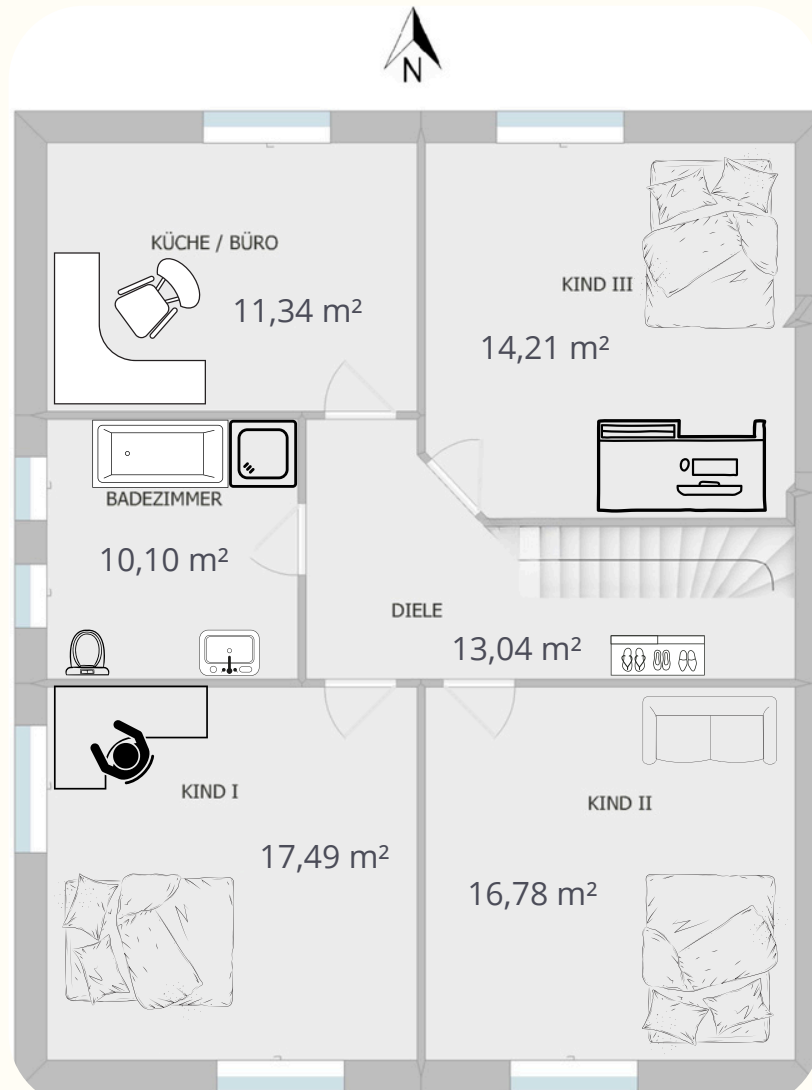
Grundriss Erdgeschoss

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 m²

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
Telefonisch: 0170 / 555 32 42



Ingrid & Thomas Tammen
Kontakt unter: 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



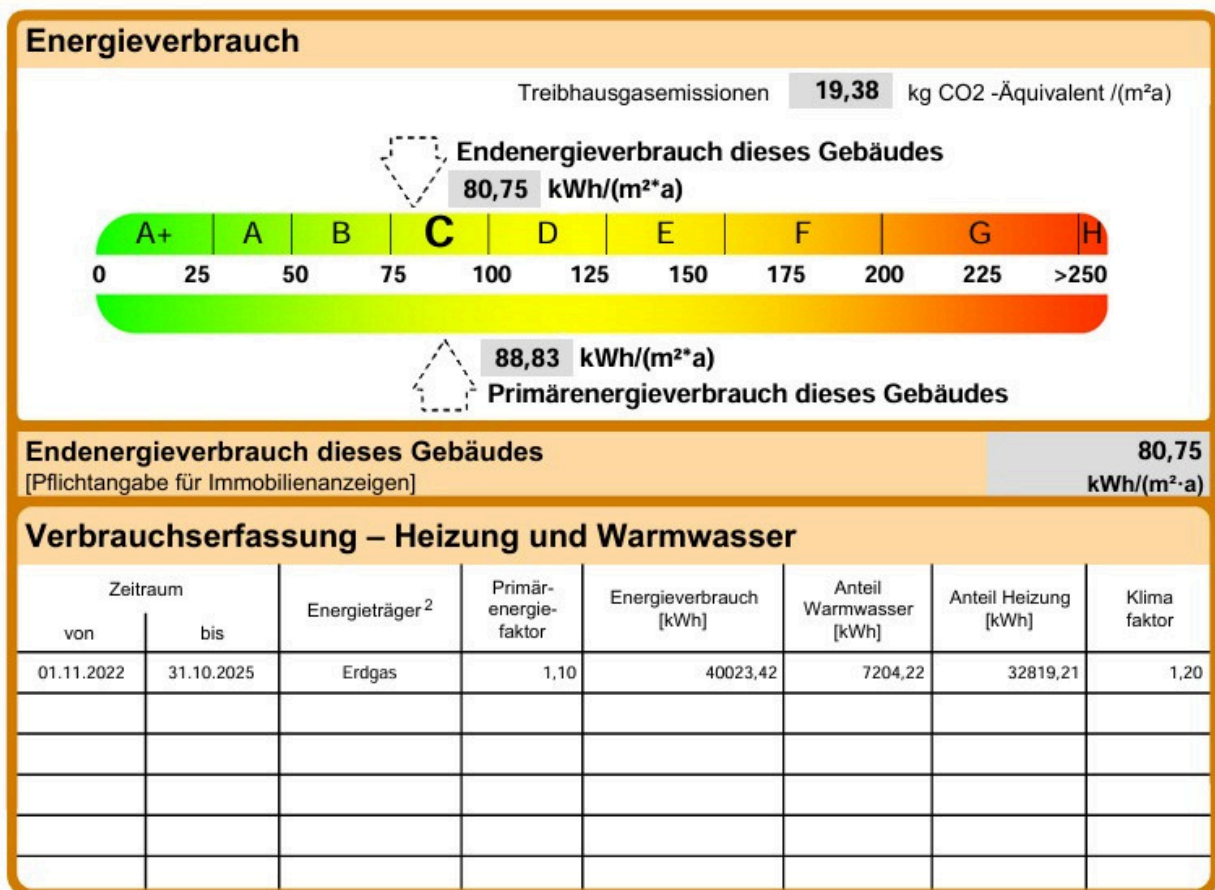
Außenansicht & Garten



Außenansicht & Lage



Energieausweis

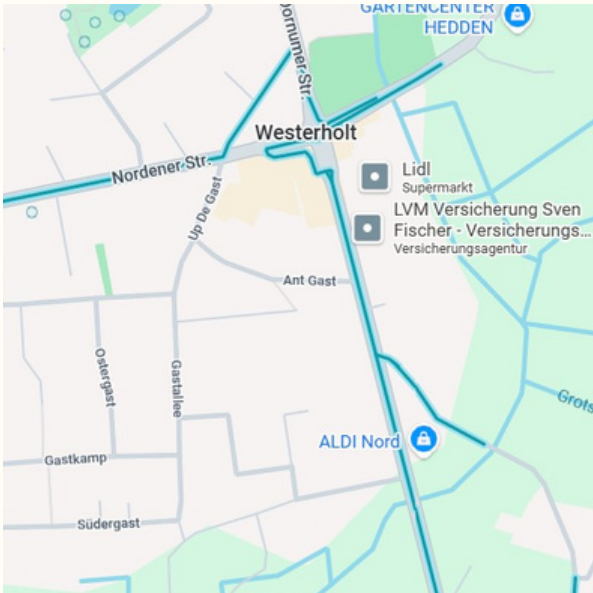


Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse selbstverständlich eingesehen werden.

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

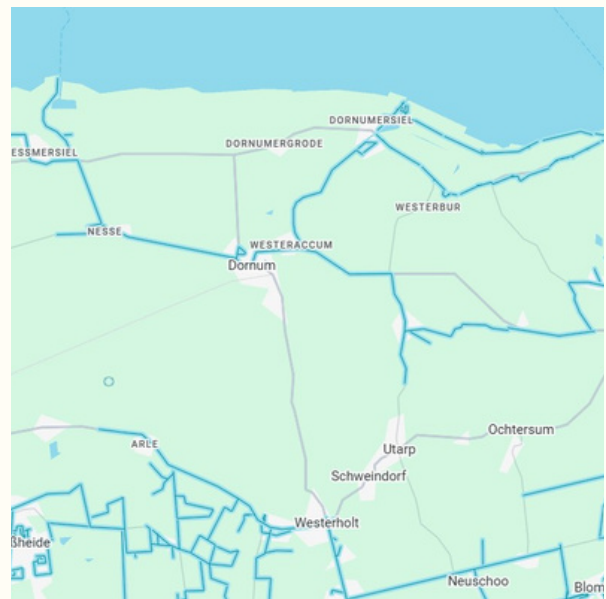
Damit bietet das Haus eine solide Grundlage und gleichzeitig Potenzial für zukünftige energetische Weiterentwicklungen.

Ingrid & Thomas Tammen
Kontakt unter: ingrid.tammen@online.de
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
Telefonisch: 0170 / 555 32 42

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Austausch!