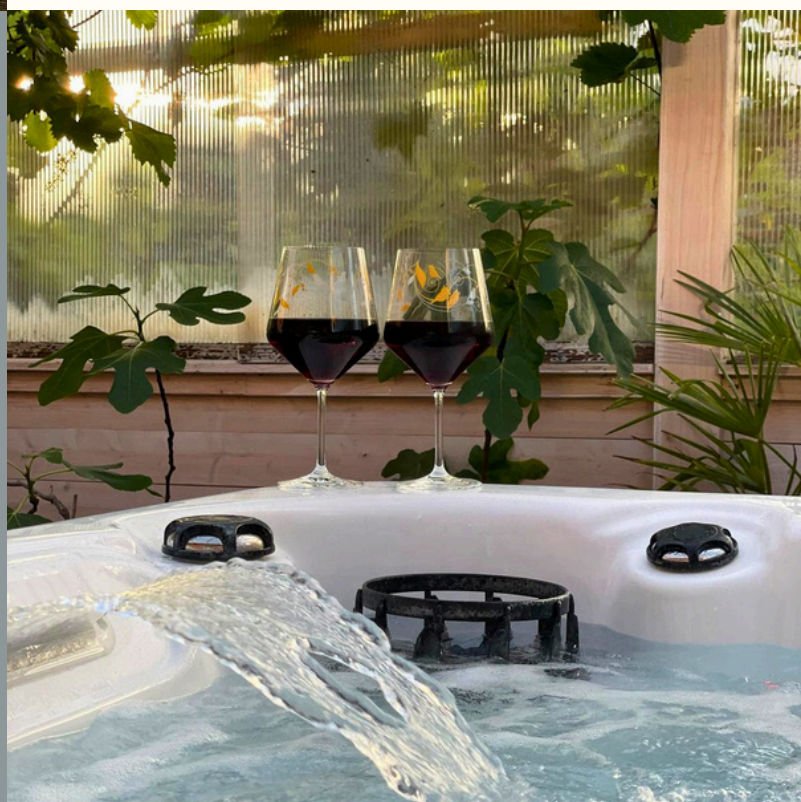




Willkommen  
in Ihrer  
neuen Oase der  
Ruhe.

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.

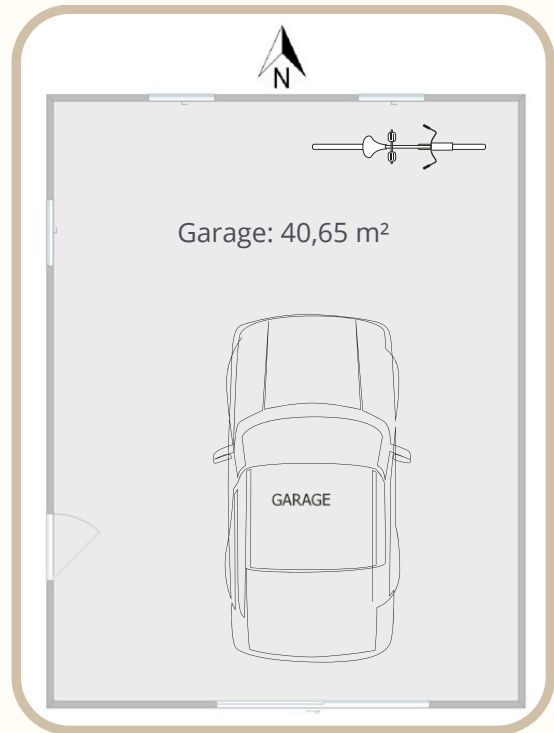
Ein besonderes Highlight ist der **lichtdurchflutete Sommergarten** sowie die **überdachte Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern und zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

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



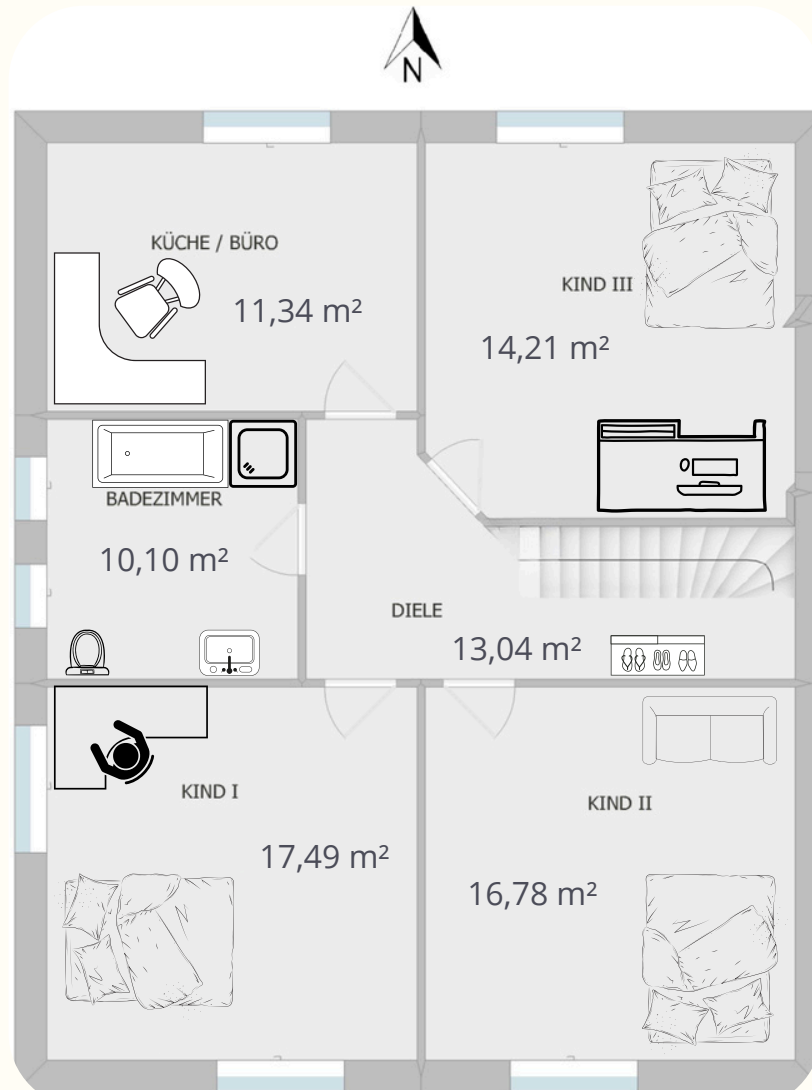
# Grundriss Erdgeschoss

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

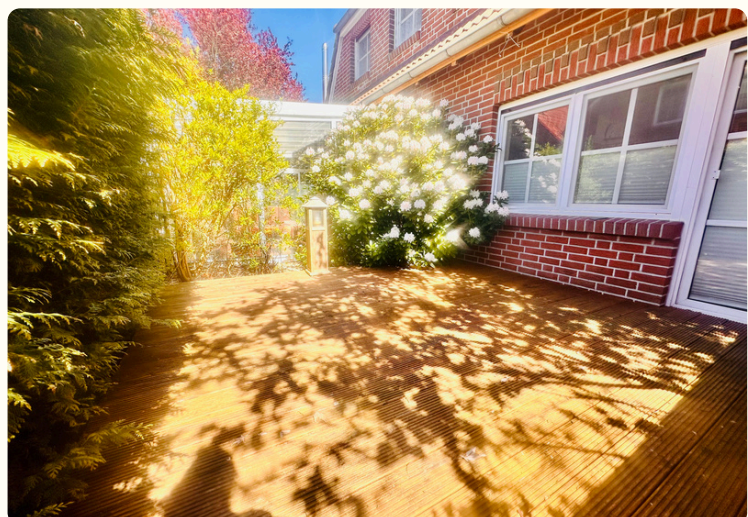
Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine Größe und Lage, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität spürbar erhöhen:

- 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



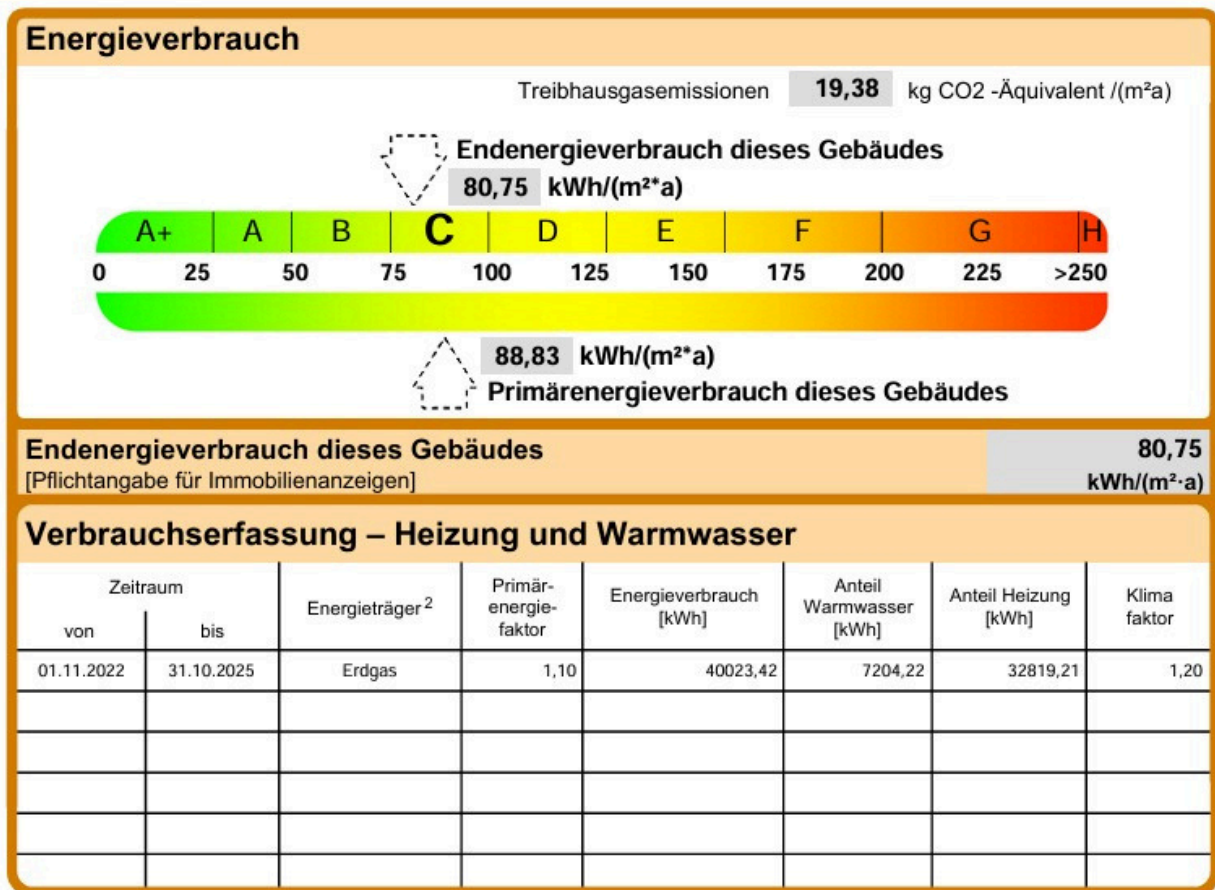
# Außenansicht & Garten



# Außenansicht & Lage



# Energieausweis

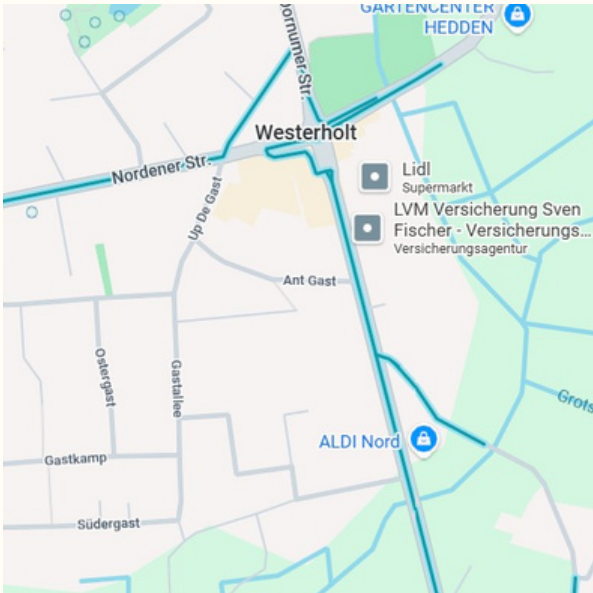


Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse selbstverständlich eingesehen werden.

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

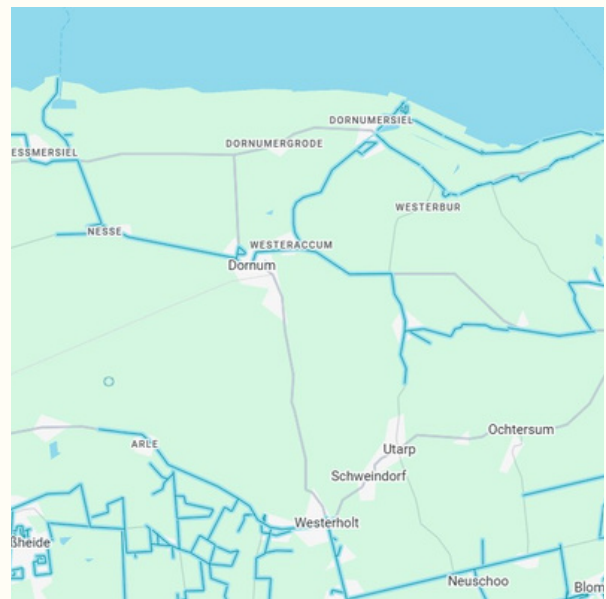
Damit bietet das Haus eine solide Grundlage und gleichzeitig Potenzial für zukünftige energetische Weiterentwicklungen.

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!