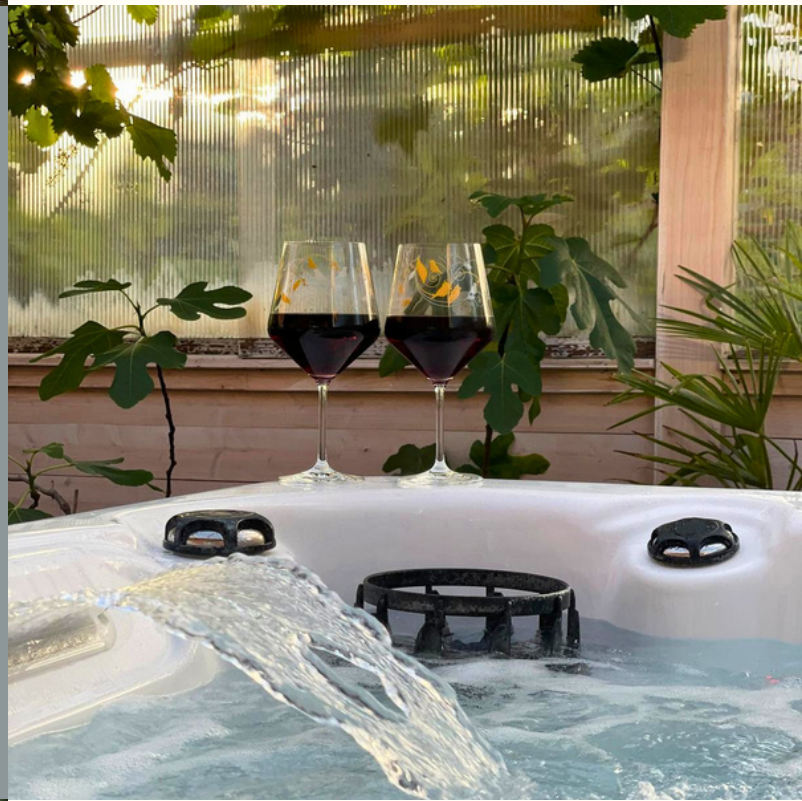


Willkommen
in Ihrer
neuen Oase der
Ruhe.

Familienglück ohne
Investitionsstau –
gepflegtes
Einfamilienhaus mit
Sommergarten



- 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

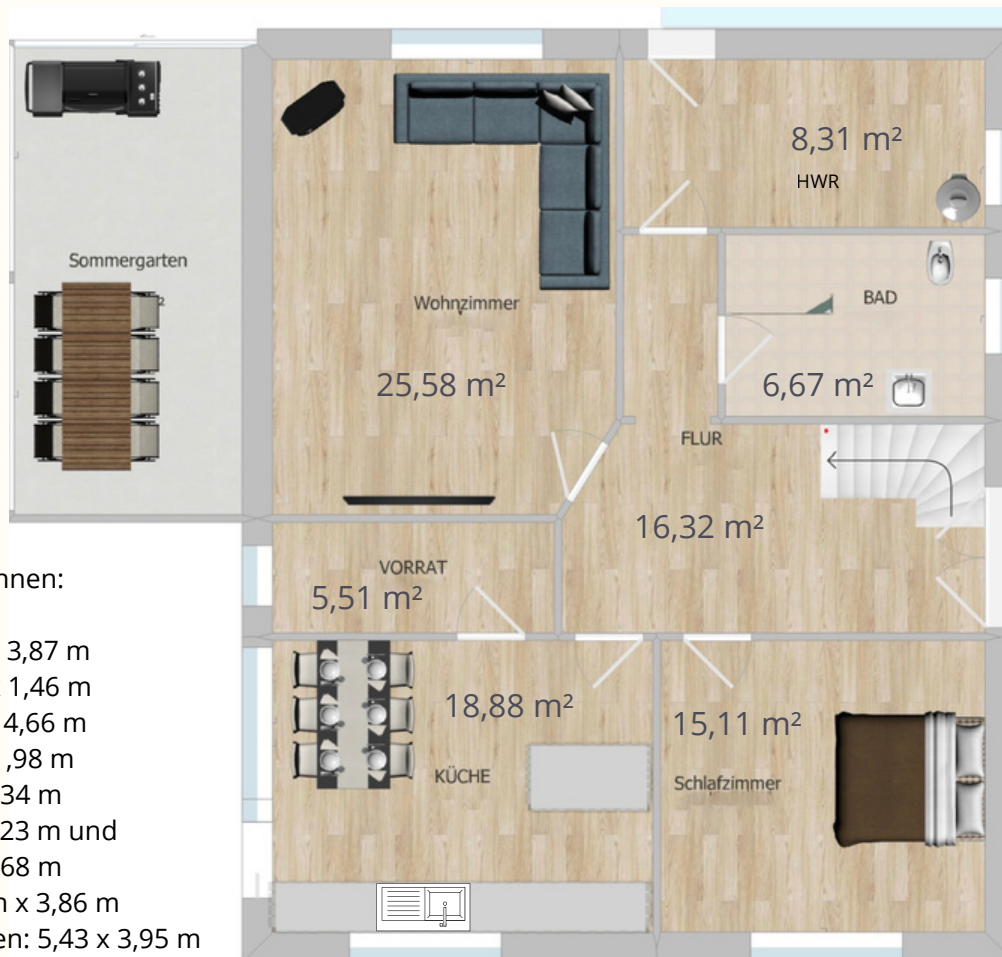
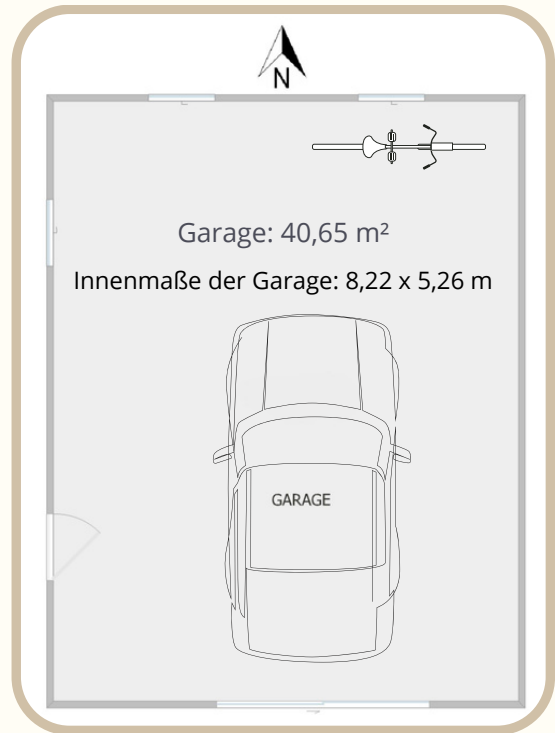
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und wurde eigenhändig erstellt.

Die Quadratmeterzahl ist dem Bauplan entnommen.

Die Innenmaße sind gemessene Maße mit einem Laserentfernungsmesser.

Trotz sorgfältiger Darstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Er dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.



Raummaße innen:

Küche: 4,99 x 3,87 m

Vorrat: 3,75 x 1,46 m

Wohn: 5,73 x 4,66 m

HWR: 4,51 x 1,98 m

Bad: 2,84 x 2,34 m

Flur: 2,36 x 1,23 m und
5,33 x 2,68 m

Schlaf: 3,99 m x 3,86 m

Sommergarten: 5,43 x 3,95 m

Grundriss 1. Etage

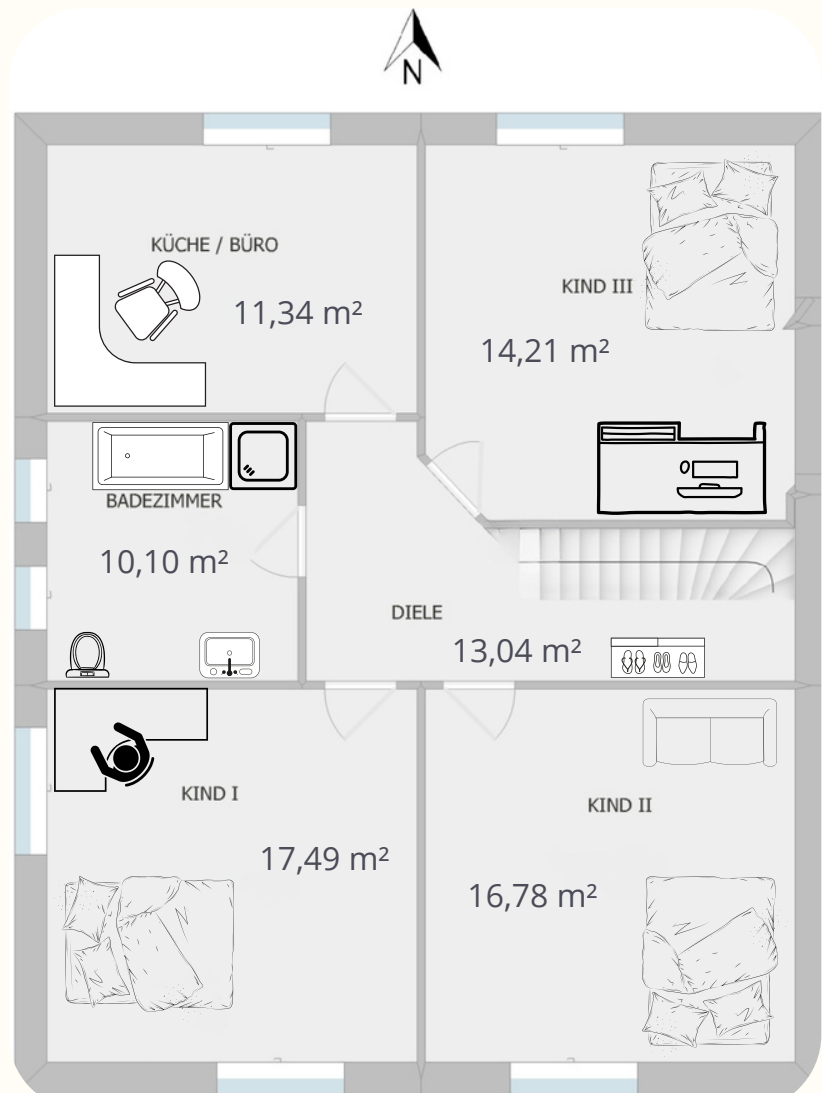
Raummaße innen:

Büro: 4,27 x 2,98 m
Kind III: 4,49 x 3,95 m
Kind II: 4,74 x 4,11 m
Kind I: 4,74 x 4,70 m
Bad: 3,27 x 3,22 m
Flur: 3,28 x 2,34 m und
3,33 x 1,74 m

Die Dachschräge beginnt
in den Räumen erst auf
einer Höhe von ca. 1 m.

Das Bad und Kind I haben einen
Ausstich.

Somit hat das Bad gerade Wände
und keine Dachschräge.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und wurde eigenhändig erstellt.

Die Quadratmeterzahl ist dem Bauplan entnommen.

Die Innenmaße sind gemessene Maße mit einem Laserentfernungsmesser.

Trotz sorgfältiger Darstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Er dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.



Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Neue moderne Gasheizung wird vor Übergabe installiert
- Fair kalkulierter Kaufpreis – bereits marktgerecht angesetzt, keine versteckten Zusatzkosten
- Hohe Planungssicherheit – Sie können einziehen, ankommen und Ihr neues Zuhause genießen
- Diese Immobilie überzeugt durch eine Kombination aus gepflegter Substanz, moderner Technik und vielen Ausstattungsmerkmalen, die den Alltag komfortabler machen.

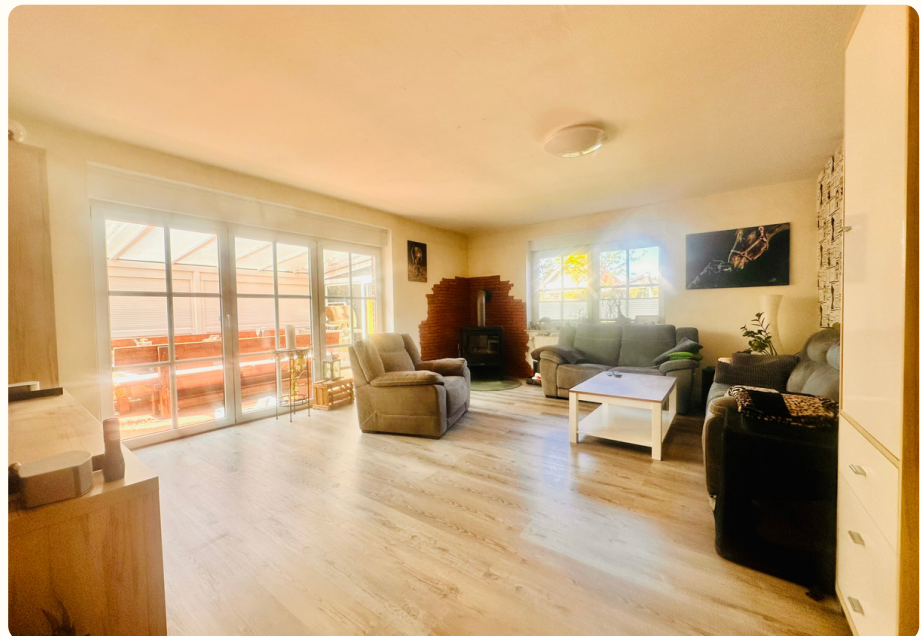


Kaufpreis

349.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten







Ausstattung & Highlights

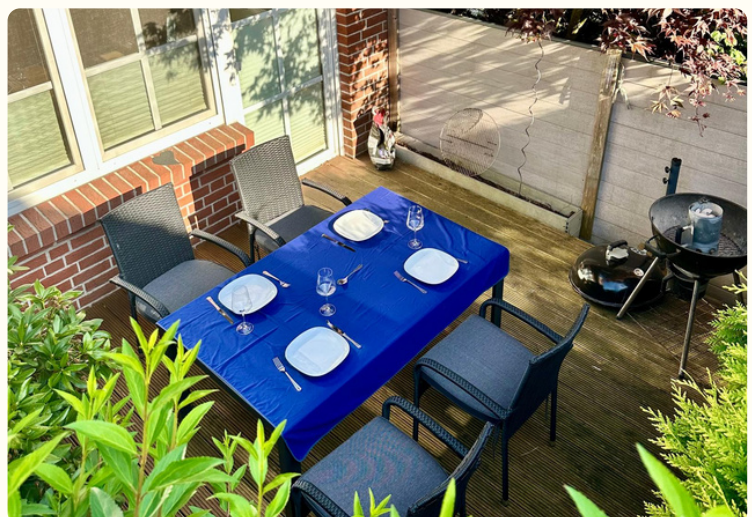
Zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails:

- **Neue moderne Gasheizung** wird vor Übergabe installiert
- Moderne **Einbauküche mit Kochinsel** (ca. 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 Werkstatt, 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
- **Glasfaseranschluss** am Haus – optimal für schnelles Internet, Homeoffice & Streaming

Außenansicht & Garten



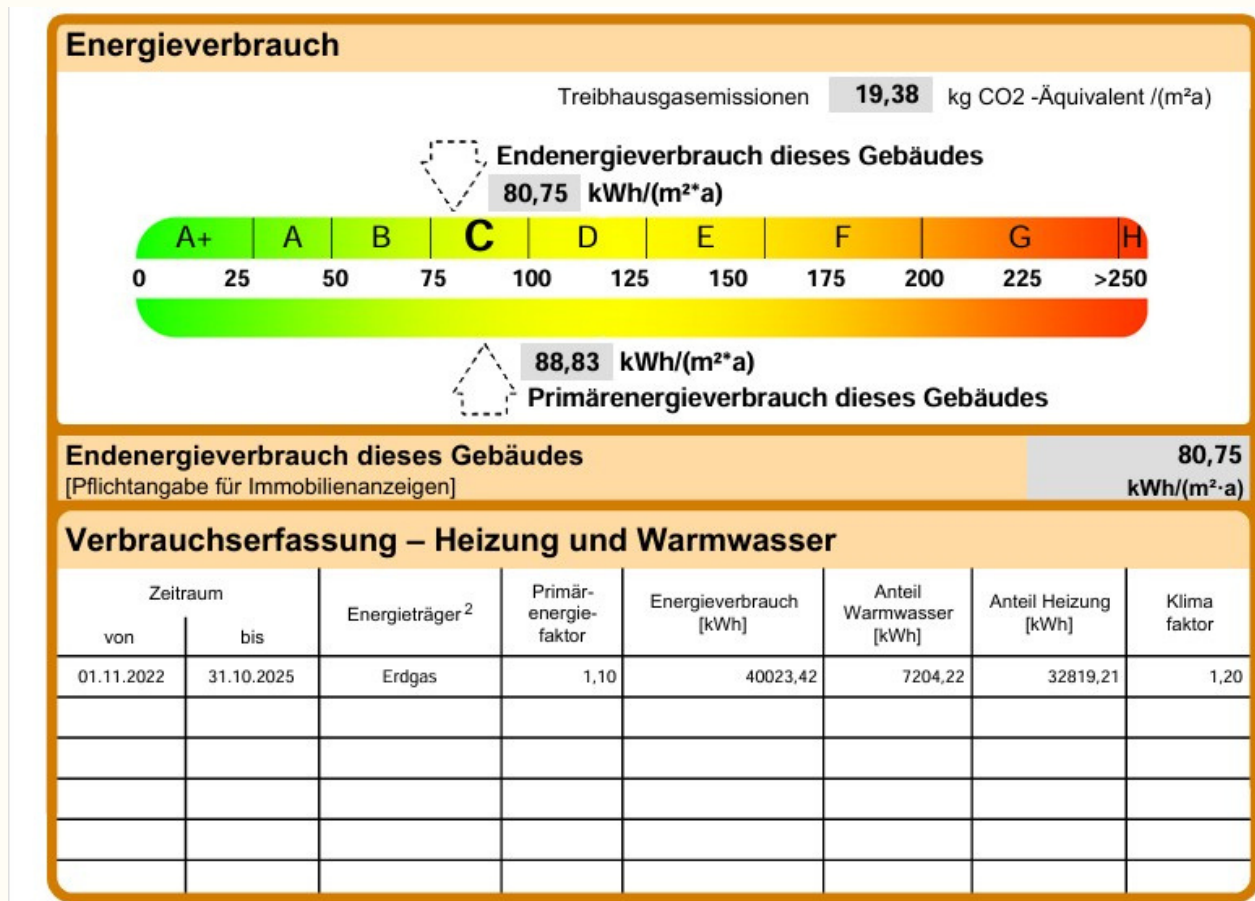
Außenansicht & Garten



Außenansicht & Lage



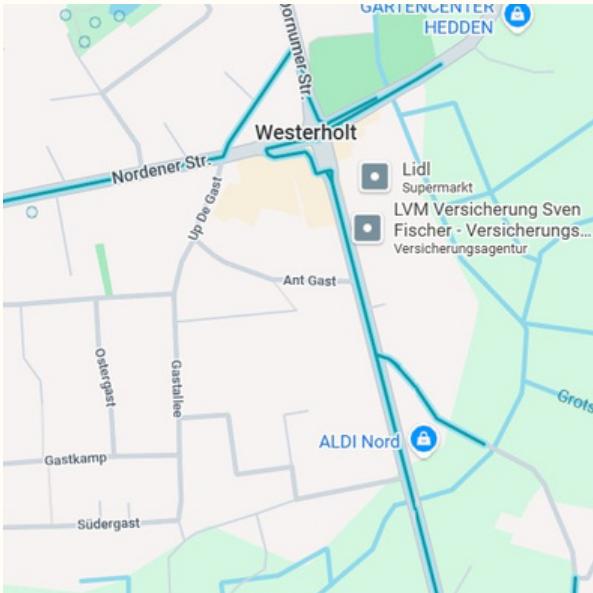
Energieausweis



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

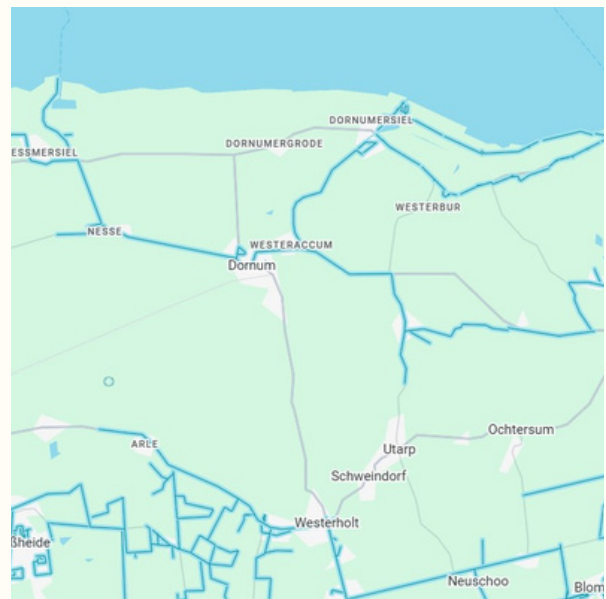
Die Immobilie verfügt bereits über energetische Maßnahmen wie eine Hohlschichtdämmung sowie doppelt verglaste Fenster, die die Energieeffizienz unterstützen.

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



- 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!