

Westerholt / Willmsfeld

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pferdehaltung und Weitblick in ruhiger Alleinlage in Westerholt

????????? ??????????: 25361020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 373.000 EUR • ??????????: ca. 151 m² • ??????????: 7 • ?????? ????: 33.975 m²

??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361020	????? ???????	373.000 EUR
????????????	ca. 151 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2014
??????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1977	?????????????	ca. 761 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	223.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.06.2035	????????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ????????



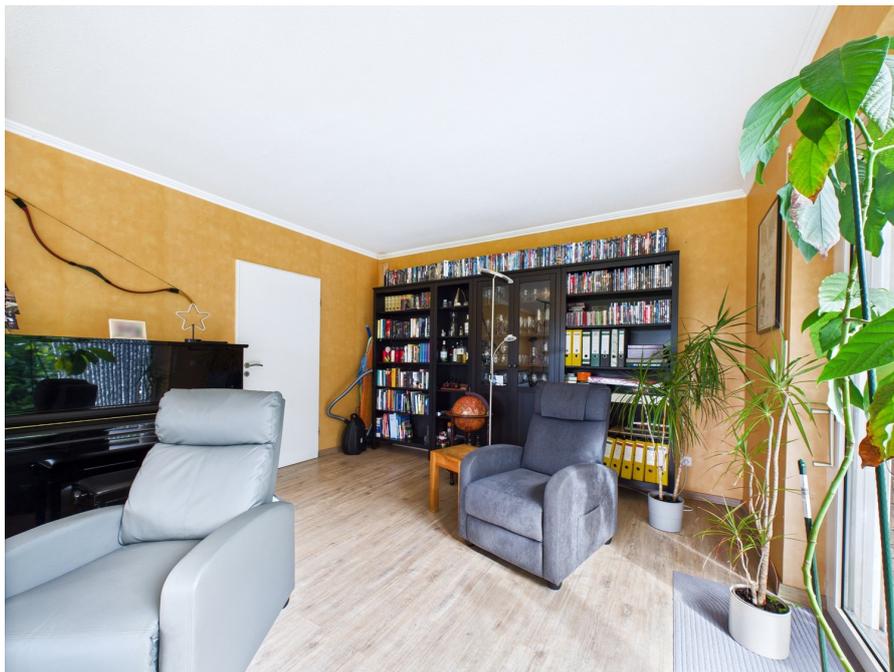
???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



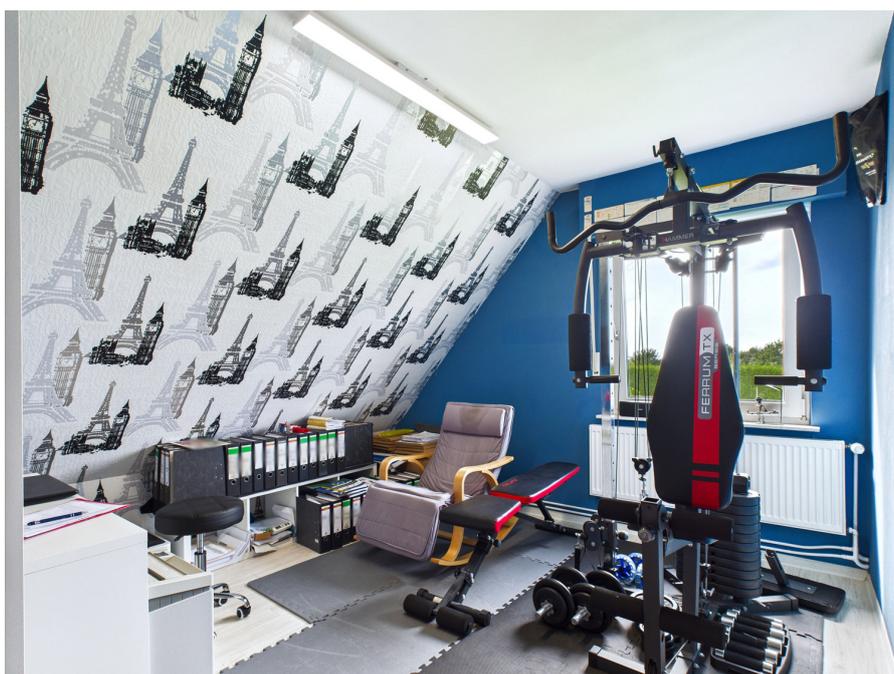
???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ????????



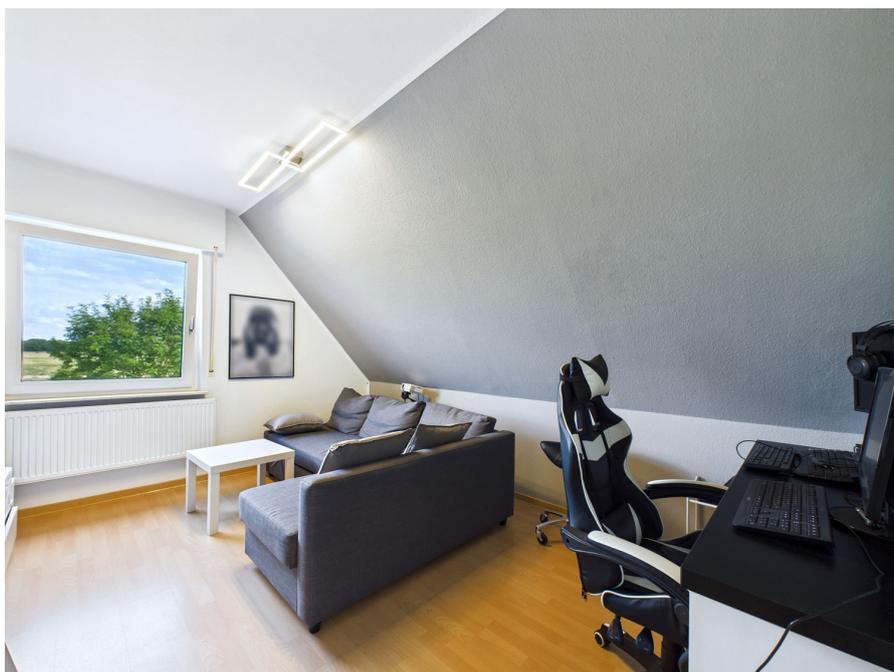
???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



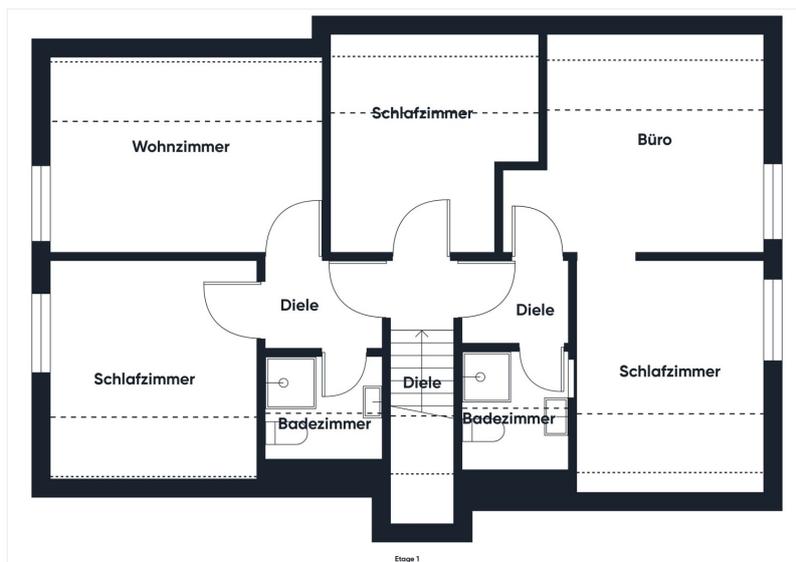
???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

??? ?????? ???????????

Ländliches Wohnen mit viel Platz für Mensch und Tier

Dieses Einfamilienhaus bietet großzügiges Wohnen, kombiniert mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 33.975 m² und ca. 2,7 Hekta Weideland. Dank der ruhigen Alleinlage genießen Sie maximale Privatsphäre und zugleich eine ideale Basis für Tierhaltung, Freizeit und individuelle Wohnkonzepte.

Das Haus wurde 1977 in solider Bauweise errichtet und verfügt über ca. 151 m² Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern. Vier gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Highlights im Überblick:

- Drei moderne Badezimmer, teils 2012/2014 saniert – alle mit bodengleichen Duschen, Fußbodenerwärmung und Tageslicht
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Helles Wohnzimmer (Kaminanschluss möglich)
- Außenjalousien für Sonnen- und Sichtschutz
- Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum und praktische Hinterküche mit sämtlichen Wasseranschlüssen
- Teilweise erneuerte Elektrik (2014) sowie neue Fenster im Obergeschoss

Für Pferdefreunde ideal:

- 9 großzügige, helle Pferdeboxen
 - Eingetragener Reitplatz mit Flutlicht direkt am Haus
 - Geräumige Stallungen und Scheune, teils videoüberwacht
- Weitläufiges, hundesicher eingezäuntes Grundstück

Weitere Pluspunkte:

Garage und mehrere Stellplätze

Eigene Kläranlage für unabhängigen Betrieb

Großzügige Außenflächen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Gartenarbeit bieten.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt aber mit einer soliden Substanz und bereits durchgeführten Modernisierungen. Damit bietet es eine hervorragende Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.

Fazit:

Ein Zuhause für alle, die ländliche Idylle, viel Platz und optimale Bedingungen für Tierhaltung oder Hobbyreiter suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das große Potenzial dieser besonderen Immobilie.

??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

???????????????? ???? ??????????

Großzügiges, weitläufiges Grundstück mit ca. 2,7 Hekta Weideland
Gebäudenutzfläche 176 m² - Nutzfläche Stall 225 m² - Nutzfläche Scheune 360 m²
Ruhige Alleinlage
9 geräumige Pferdeboxen
Eingetragener Reitplatz mit Drainage direkt am Haus, mit Flutlicht
Videoüberwachung in Stall und Scheune
Stallungen mit viel Platz für vielfältige Tierhaltung
Mistplatte ist genehmigt
Kläranlage - 3 Kammernsystem (unbegrenzt genehmigt)
Hauswirtschafts- und Vorratsraum (Anbau)
Mehrere PKW-Stellplätze und eine Garage
Teilweise modernisierte Elektrik (Erneuerung 2014)
Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Renovierung
Kaminanschluss möglich
Außenjalousien
Insgesamt drei moderne Badezimmer (darunter zwei Duschbäder im Obergeschoss)
Alle Duschbäder mit Bodenerwärmung
Hinterküche mit sämtlichen Warmwasseranschlüssen

???????? ?????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

??? ??? ???? ??????????

Das Einfamilienhaus am Grenzweg liegt im charmanten Westerholt, in der Samtgemeinde Holtriem (Landkreis Wittmund, Niedersachsen). Die ruhige Lage garantiert ländliche Idylle, bei gleichzeitig solider Infrastruktur:

Bildung & Betreuung:

Das nahegelegene Schulzentrum bietet Grundschule, Haupt- und Realschule, Förderschule sowie Schulkindergarten – teils mit Ganztagsbetrieb – alles bequem erreichbar. Ergänzend steht mit dem Niedersächsischen Internatsgymnasium in Esens ein Gymnasium in der Region zur Verfügung. Darüber hinaus finden sich in der Kreisstadt Aurich weitere weiterführende Schulen, darunter ebenfalls Gymnasien sowie Berufsbildende Schulen. Für die Frühbetreuung steht u. a. die evangelisch-lutherische Kita Swaalvke Nüst zur Verfügung, ergänzt durch zahlreiche weitere Kitas im Umland.

Öffentlicher Nahverkehr:

Zahlreiche Buslinien (z. B. 301, 346, 378, 484 u. a.) ermöglichen gute Verbindungen in die größeren Städte Aurich, Norden, Esens oder Wittmund. Die Haltestellen „Westerholt Kirche“ und „Schulzentrum“ sind gut erreichbar.

Versorgung & Mobilität:

Direkt vor Ort finden sich Supermärkte und eine Bäckerei; Cafés und Restaurants laden zur Einkehr ein. Überregionale Mobilität ist durch Landesstraßen sowie die Bahnhöfe in Norden und Esens gewährleistet.

Freizeit & Umgebung:

In Ihrer Freizeit eröffnen endlose Feldwege die Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren durch die ostfriesische Landschaft. Zudem profitiert Ihr neuer Standort durch die Nähe zur Nordsee. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie unter anderem Greetsiel, das Nordseeheilbad Norddeich oder einen der Sielorte wie Neßmersiel, Dornumersiel oder Bensorsiel. Dort können Sie in aller Ruhe entlang der Meereskante spazieren oder von einigen Orten aus bequem mit der Fähre zu einer der ostfriesischen Inseln gelangen.

Fazit:

Die Lage am Grenzweg vereint idyllische Ruhe mit optimaler Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur – ideal für Familien mit Kindern und Menschen, die ländliches Wohnen mit guter Anbindung schätzen. Umgeben von endlosen Feldern können Sie von

dieser Immobilie aus unverbauten Feldblick genießen. Gleichzeitig erreichen Sie innerhalb weniger Minuten das Zentrum der Gemeinde.

Neben einigen Ärzten stehen Ihnen die nächsten Krankenhäuser in Wittmund oder Aurich zur Verfügung.

??????? ???????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ?? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com