Westerstede / Halsbek – Halsbek

Mehr Garten. Mehr Ruhe. Mehr Zuhause – großzügiges Einfamilienhaus in Westerstede-Halsbek

Objektnummer: 26026023A



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.06 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1482 m^2

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26026023A
Wohnfläche	ca. 187.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	3 x Andere

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 127 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

www.von-poll.com

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Ein erster Eindruck

Wer ein neues Zuhause sucht, weiß: Selten lassen sich alle Wünsche gleichzeitig erfüllen. Dieses Einfamilienhaus in Westerstede-Halsbek verbindet ein außergewöhnlich großes Grundstück, viel Wohnfläche und eine ruhige Sackgassenlage mit einer soliden Bausubstanz und bereits umgesetzten Modernisierungen.

Auf rund 187 m² Wohnfläche und einem ca. 1.482 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit viel Raum für Familie, Hobby, Homeoffice und individuelle Wohnideen. Der ebenerdige Zugang über die Terrasse ins Haus bietet einen weiteren praktischen Vorteil.
Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Außenbereich. Der weitläufige Garten mit seinem eingewachsenen Baumbestand schafft eine grüne und geschützte Atmosphäre. Auf zwei Terrassen und einem Balkon finden sich verschiedene Plätze im Freien – ob für den Kaffee am Morgen, den Familiennachmittag im Garten oder einen ruhigen Abend im Grünen.

Durch die großen Fensterflächen und die direkten Zugänge von Küche, Kaminzimmer und Wohnzimmer sind Haus und Garten eng miteinander verbunden. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung. Das großzügige Wohnzimmer mit Echtholzparkett profitiert von großen Fensterflächen, die für viel natürliches Licht sorgen. Die hochwertige Holz-Faltwand ermöglicht eine flexible Aufteilung in zwei Wohnbereiche. Das Kaminzimmer und die Wohnküche öffnen sich mit großen Glasfronten zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und Balkon, drei weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice sowie ein separates Badezimmer.

Der teilweise unterkellerte Bereich bietet deutlich mehr als klassischen Stauraum. Neben Nutz- und Abstellflächen stehen hier eine funktionsfähige Sauna sowie ein Partyraum mit fest eingebauter Bar zur Verfügung. Dadurch entstehen zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit, Hobby oder gesellige Abende.

Zwei separate Einzelgaragen, eine davon mit mehreren Starkstromanschlüssen und Werkstattnutzung, sowie eine große Überdachung vor dem Haus schaffen Platz für Fahrzeuge, Hobby, Lagerung oder auch ein Wohnmobil.
Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. 2013 wurde die Gas-Zentralheizung erneuert. 2018 wurden zwei kleinere Räume zusammengelegt und zu einem barrierefreien Badezimmer mit bodengleicher Dusche umgebaut. Im Obergeschoss wurden 2025 teilweise neue Laminatböden verlegt.

Darüber hinaus bietet die Immobilie Raum, einzelne Bereiche den eigenen Vorstellungen entsprechend weiterzuentwickeln.
Wenn Sie ein Zuhause mit viel Platz, großem Garten und ruhiger Lage suchen, könnte dieses Haus genau der richtige Ort für Sie sein.

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Ausstattung und Details

•Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 in massiver Bauweise
•Ca. 187 m² Wohnfläche
•Ca. 128 m² Nutzfläche
•Ca. 1.482 m² Grundstücksfläche
•Ruhige Wohnlage in Westerstede-Halsbek
•7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
•3 Badezimmer
•Zwei Terrassen und ein Balkon
•Weitläufiger, eingewachsener Garten
•Große Fensterflächen mit Blick und Zugang in den Garten
•Küche mit Zugang zur Hauptterrasse
•Kaminzimmer mit Zugang zur Hauptterrasse
•Großzügiges Wohnzimmer mit Echtholzparkett
•Echtholz-Faltwand im Wohnzimmer
•Barrierefreies Badezimmer im Erdgeschoss, modernisiert 2018
•Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Balkonzugang
•Drei weitere Zimmer im Obergeschoss, nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
•Gas-Zentralheizung aus 2013
•Energiebedarfsausweis mit Endenergiebedarf 166,8 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F
•Einbauküche im Landhausstil inklusive Geräte, ohne Kühlschrank
•Fenster mit Doppelverglasung, gartenseitige Fensterfronten aus 1986
•Laminatböden im Obergeschoss teilweise 2025 neu verlegt
•Teilweise unterkellert
•Sauna im Kellerbereich
•Partyraum mit fest eingebauter Bar und Barhockern
•Vorratsraum, Heizungsraum und weitere Abstellflächen im Keller
•Zwei separate Einzelgaragen
•Eine Garage mit Werkstattnutzung und mehreren Starkstromanschlüssen
•Große Überdachung vor dem Haus, geeignet für größere Fahrzeuge oder ein Wohnmobil
•Ebenerdiger Zugang über die Terrasse ins Erdgeschoss
•DSL-Internetanschluss verfügbar

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Halsbek, einem charmanten und beliebten Ortsteil der bekannten Ammerländer Kreisstadt Westerstede. Halsbek zeichnet sich durch seine idyllische, von viel Natur geprägte Umgebung aus und bietet genau die richtige Balance zwischen ländlicher Ruhe und einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Direkt vor der Haustür lädt die typisch ammerländische Parklandschaft zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Lage ist zudem ein perfekter Ausgangspunkt für herrliche Radtouren und Tagesausflüge in die Region: Das beliebte Zwischenahner Meer in Bad Zwischenahn oder auch der Jadebusen mit dem bekannten Künstlerdorf Dangast an der Nordseeküste laden hier regelmäßig zu erlebnisreichen Touren und Erholung am Wasser ein.

Die ruhige Lage verbindet Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur. Das Zentrum von Westerstede ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet eine lückenlose Versorgung des täglichen Bedarfs. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie das renommierte Ammerland-Klinikzentrum. Auch in puncto Bildung und Familie ist die Region bestens aufgestellt: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulformen sind in Westerstede und der näheren Umgebung schnell und unkompliziert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung für Pendler und Ausflügler ist ebenfalls optimal gelöst. Über gut ausgebaute Landstraßen gelangen Sie zügig zur Autobahn A28. Von dort aus besteht eine hervorragende und direkte Verbindung in die Universitätsstadt Oldenburg sowie in Richtung Leer und Ostfriesland. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von den regionalen Busverbindungen, die Halsbek mit dem Umland und dem zentralen Bahnhof in Westerstede-Ocholt vernetzen. Sie wohnen hier also angenehm zurückgezogen und naturverbunden, ohne auf die Vorzüge einer modernen und schnellen Verkehrsinfrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26026023A - 26655 Westerstede / Halsbek – Halsbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com