Eversmeer – Westerholt

Charmantes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Gartenidylle in Eversmeer

Objektnummer: 26361042-1



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

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

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Auf einen Blick

Objektnummer	26361042-1
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	113.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 765 m² und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen und ein harmonisches Familienleben. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 4 separate Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Wohnbedürfnisse.

Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude überzeugt mit einer soliden und zeitlosen Architektur. Die rote Klinkerfassade in Kombination mit dem roten Satteldach verleiht dem Haus einen klassischen und gepflegten Charakter. Eine großzügige Auffahrt mit ausreichend dimensioniertem Vorplatz sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Die ruhige und grüne Umgebung sowie die benachbarten Häuser in einem ähnlichen Baustil fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Im Inneren erwartet Sie eine übersichtliche und gut durchdachte Raumaufteilung. Das Erdgeschoss wird über eine zentrale Diele erschlossen, von der aus Sie unmittelbar in das großzügige Wohnzimmer gelangen. Zahlreiche Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine angenehm helle und lichtdurchflutete Atmosphäre. Der helle Holzboden unterstreicht den offenen und freundlichen Charakter des Raumes.

Direkt an das Wohnzimmer schließt sich die großzügige Küche mit integriertem Essbereich an. Weiße Einbaumöbel, moderne Elektrogeräte und ein durchgehender heller Bodenbelag verbinden eine praktische Ausstattung mit einem ansprechenden Erscheinungsbild. Eine mit Paneelen versehene Holzdecke sorgt im Küchen- und Essbereich zusätzlich für ein behagliches Wohnambiente.

Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über einen Hauswirtschaftsraum, der praktische Ablage- und Staumöglichkeiten bietet. Das Badezimmer auf dieser Etage ist hell gefliest und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Dadurch ist ein komfortabler Zugang gewährleistet und zugleich entsteht ein moderner Gesamteindruck.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Dieser ist von Büschen und Rasenflächen geprägt und wird durch ein Gartenhaus ergänzt. Hier bietet sich ein angenehmer Rückzugsort, um entspannte Stunden im Grünen zu verbringen und die Ruhe zu genießen.

Das Obergeschoss umfasst vier Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer und einen Heizungsraum. Die privaten Wohnräume verfügen teilweise über abgeschrägte

Holzdecken und helle Wände, wodurch eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre entsteht.

Für die technische Ausstattung ist das Haus mit einer Zentralheizung versehen. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als gepflegtes und modernes Zuhause auf einem großzügigen Grundstück. Die klare Raumstruktur und die wohnliche Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause und vielfältige Wohnmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen und dem besonderen Charakter dieser Immobilie.

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Ausstattung und Details

→ Baujahr 1994
→ Wohnfläche 138,19qm Nutzfläche 53,06qm
→ Grundstücksfläche765qm / 745qm
→ 2025 PV Anlage mit 10 kWh Speicher
→ 2023 Duschbad (ebenerdig)
→ 2021 Küche
→ 1994 Elektrik mit FI
→ 1994 Kunststofffenster doppelverglast
→ 1994 Therme
→ Fußboderwärmung in der Küche und im Duschbad
→ Dach gedämmt (Glaswolle)
→ Garage
→ Ruhige Lage
→ Glasfaser Leitung liegt am Haus (Müsste nur installiert werden)
→ Großzügige Auffahrt

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Alles zum Standort

Dieses idyllische Einfamilienhaus im friesischen Stil befindet sich in Eversmeer, einem kleinen Ort im Landkreis Wittmund.

Trotz der ländlichen Umgebung hat die Region einiges zu bieten.
Die beliebte Wanderroute entlang des Ewigen Meers bietet eine herrliche Gelegenheit für einen schönen Spaziergang in einer außergewöhnlichen Natur.
Ebenso ist der Badesee Tannenhausen nach einer kurzen Autofahrt erreichbar. Dieser eignet sich perfekt für Besuche mit Freunden und Familie in den Sommermonaten. Dort bietet der See nicht nur Badespaß, sondern auch eine beliebte Strandbar. Auch die dort vorhandene Wakeboard-Anlage ist eine Besonderheit, welche von vielen Besuchern mit Vergnügen ausprobiert wird.

Im benachbarten Westerholt finden Sie neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, auch Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier findet sich auch eine Grundschule wieder. Die weiterführenden Schulen finden Sie in den Nachbarorten.
Die nächstgelegenen Städte, wie Aurich und Norden sind nach einer 15 minütigen Anfahrt erreichbar.
Hier finden Sie wunderschöne Altstädte und diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants.
Außerdem ermöglicht Ihnen der Bahnhof Nordens eine einfache und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz, das zusätzlich durch die Autobahnanbindung in Emden bereichert wird.

Die Küste ist ebenfalls nach einer zwanzigminütigen Fahrt erreichbar und damit auch die Fähranleger zu den verschiedenen ostfriesischen Inseln, wie Juist, Norderney oder Langeoog.

Das dortige Wattenmeer und die einzigartige Natur der Küstenlandschaft sind weit über die Grenzen Ostfrieslands bekannt.
Mit diesem Angebot können Sie die Vorzüge der Region in Ihre freie Zeit integrieren.

Objektnummer: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

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: 26361042-1 - 26556 Eversmeer – Westerholt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com