

Westerholt / Willmsfeld

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Pferdehaltung und Weitblick in ruhiger Alleinlage in Westerholt

Objektnummer: 25361020



KAUFPREIS: 373.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 33.975 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

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

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25361020                  |
| Wohnfläche   | ca. 151 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 373.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 761 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 223.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Ausstattung und Details

Großzügiges, weitläufiges Grundstück mit ca. 2,7 Hekta Weideland  
Gebäudenutzfläche 176 m<sup>2</sup> - Nutzfläche Stall 225 m<sup>2</sup> - Nutzfläche Scheune 360 m<sup>2</sup>  
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

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25361020 - 26556 Westerholt / Willmsfeld

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)