

Zweifamilienhaus, Stallung & Nebengebäude - Attraktives Anwesen mit Entwicklungspotenzial!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 26655 Westerstede
Baujahr: 1934
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 317,73 m²
Nutzfläche (ca.): 104,06 m²
Grundstücksfläche (ca.): 8.500 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 549.000,-

> Zweifamilienhaus

> Westerstede

> 9 Zimmer

> 317,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20826



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	26655 Westerstede
Baujahr	1934
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	317,73 m ²
Nutzfläche (ca.)	104,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	8.500 m ²
Kaufpreis	549.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	160,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-03-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1934
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
WC	1
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 1934 errichtete Zweifamilienhaus in Westerstede befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 8.500 m², bestehend aus rund 6.106 m² Wohnbaufläche sowie ca. 2.394 m² Grünfläche. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 317,73 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 104,06 m² bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten - ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Familienanwesen mit separatem Bereich.

Die beiden Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt, verfügen jeweils über eigene Eingänge und erstrecken sich über zwei Etagen. Darüber hinaus sind beide Wohnungen mit eigenen Heizungs- und Stromsystemen ausgestattet. Das Dach wurde im Jahr 2020 saniert. Die erste Wohneinheit wurde in den Jahren 2023/2024 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Wohneinheit 1 (ca. 172 m²): Im Erdgeschoss befinden sich eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer sowie Windfang und Abstellraum. Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Ein Keller und ein Dachboden sind vorhanden und schaffen zusätzlichen Stauraum.

Wohneinheit 2 (ca. 146 m²): Im Erdgeschoss stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit angrenzendem Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie zwei weitere Badezimmer. Auch diese Einheit verfügt über einen Dachboden.

Eine Terrasse ist vorhanden und ergänzt das Wohnangebot um eine attraktive Außenfläche. Die auf dem Grundstück befindliche Stallung ist derzeit verpachtet. Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, klar getrennten Wohneinheiten und zusätzlichem Nebengebäude.

Ausstattung:

- Massivbauweise mit Verblender aus rotem Klinker
- Schleppdach mit Betonpfalzziegeln
- vollständige Dachsanierung in 2020
- Kernsanierung der Wohnung 1 in 2023/2024
- Kunststofffenster, zweifachverglast, teilweise dreifachverglast
- teilweise Außenrollläden
- Zwischendecke als Holzbalkendecke
- Bodenbeläge: Laminat, Vinyl, Teppich, Fliesen
- Gaszentralheizung: Wohnung 1: Fabrikat Brötje, Bj. 2023 & Wohnung 2: Fabrikat Brötje, Bj. 2024
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung in Wohnung 1

Aufteilung:

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Küche
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer

Obergeschoss:

- Bad
- Schlafzimmer I
- Schlafzimmer II
- Flur

Sonstiges:

- Dachboden

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



- Kellerraum

Wohnung 2:

Erdgeschoss:

- Gäste WC
- Bad
- Küche
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Flur

Obergeschoss:

- Bad
- Schlafzimmer I
- Schlafzimmer II
- Schlafzimmer III
- Bad II
- Heizungsraum
- Flur I
- Flur II

Sonstiges:

- Dachboden

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage im Außenbereich von Westerstede, zwischen den Ortsteilen Hollriede und Neuengland. Die Umgebung ist von weitläufigen Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und eine aufgelockerte Bebauung geprägt und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Das Zentrum von Westerstede ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben, sodass umliegende Städte und Gemeinden gut erreichbar sind.

Objektbilder:



Eingang Wohnung 1



Eingangsbereich Wohnung 1



Küche mit EBK Wohnung 1

Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



Essbereich Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 1



Essbereich Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 1



Flur Wohnung 1



Bad EG Wohnung 1

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



Bad EG Wohnung 1



Küche mit EBK Wohnung 2



Bad EG Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 2



Bad OG Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 2

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



Bad Wohnung 2



Schlafzimmer II Wohnung 2



Flur OG Wohnung 2



Terrasse



Schlafzimmer I Wohnung 2



Hinteransicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



Blick ins Grüne



Remise



Außenansicht Stall



Stall Innen

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Westerstede
- > 9 Zimmer

- > 317,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20826



