Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Zentral. Großzügig. Gestaltungsbereit – Ihr neues Zuhause in Warsingsfehn

Objektnummer: 25335062

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.089 m^2

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

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

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Auf einen Blick

Objektnummer	25335062
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	387.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 120 m², erbaut im Jahr 1963. Diese Immobilie befindet sich im Zentrum von Warsingsfehn und überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig angenehme Lage. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1089 m² bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Wünsche.

Das Haus ist in einer modernisierungsbedürftigen Verfassung und bietet idealen Spielraum für eine umfassende Erneuerung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die Bausubstanz des Gebäudes aus dem Baujahr 1963 wurde durch einen Anbau im Jahr 1978 erweitert, was zusätzlichen Wohnraum geschaffen hat. Die Dachkonstruktion inklusive Dämmung wurde 1992 erneuert, was als solide Grundlage für weitere Renovierungsarbeiten dient.

Das Interieur des Hauses verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer. Diese beinhalten fünf Zimmer die unterschiedlich genutzt werden können, sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimme sowie Wohnzimmer. Zwei Badezimmer bieten ausreichende Kapazitäten für eine Familie oder Bewohner, die zusätzlichen Komfort wünschen. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Wohnfläche, um individuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Ausgestattet mit einer Zentralheizung ist das Gebäude darauf ausgelegt, in der kälteren Jahreszeit behagliche Wärme zu spenden. Die technische Ausstattung kann jedoch von einer Modernisierung profitieren, um die Effizienz und den Komfort den heutigen Ansprüchen anzupassen.

Die zentrale Lage in Warsingsfehn ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Für Familien oder Berufstätige, die in einer gut angebundenen Lage suchen, bietet diese Immobilie dadurch eine interessante Perspektive.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem großen Grundstück eine einmalige Gelegenheit für Käufer, die bereit sind, in einer zentralen Lage in Warsingsfehn ein Projekt zu realisieren. Die vorhandene Substanz bildet einen soliden Ausgangspunkt für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und persönliche Gestaltungsideen. Interessenten haben die Möglichkeit, aus diesem Haus ein individuelles und modernes Zuhause zu schaffen.

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Ausstattung und Details

-> ca. 120m² Wohnfläche
-> ca. 1089m² Grundstücksfläche
-> 1992 Dach inklusive Dämmung
-> 1976 Kunststofffenster doppelverglast
-> 1978 Anbau
-> Beliebte Lage (Zentrum Warsingsfehn)
-> Sehr gepflegte Immobilie
-> Wintergarten
-> Geräteschuppen
-> Garage
-> Selbstverwirklichung

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Alles zum Standort

Warsingsfehn, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Moormerland in Ostfriesland, besticht durch seine naturnahe und zugleich zentrale Lage. Geprägt von historischen Fehnkanälen, viel Grün und einer freundlichen Nachbarschaft, bietet Warsingsfehn eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Ruhesuchende.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Städte Leer und Emden schnell erreichbar sind. Die gute Verkehrsanbindung rundet das attraktive Wohnumfeld ab – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit städtischem Komfort verbinden möchten.

Objektnummer: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 387.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25335062 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

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