

Moormerland

# Elegantes Einfamilienhaus mit nachhaltiger Wärmepumpe und komfortablem Wohnambiente

Objektnummer: 25210085



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 777 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

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

Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25210085                  |
| Wohnfläche   | ca. 192,33 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 77 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 05.10.2035             | Endenergieverbrauch         | 24.30 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |



Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und hervorragende Energieeffizienz zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Auf ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes, ebenerdiges Raumkonzept, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt miteinander verbindet – ideal für Familien, Paare oder alle, die viel Platz zum Leben und Wohlfühlen suchen.

Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten und klar strukturierten Raumaufteilung. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Die Küche ist separat gelegen und nicht unmittelbar an das Wohnzimmer angeschlossen – ideal für alle, die beim Kochen Ruhe und Funktionalität schätzen. Von hier aus haben Sie zudem kurze Wege zu angrenzenden Räumen, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Abstellraum. Besonders vorteilhaft ist, dass durch diese Raumaufteilung ebenerdiges Wohnen problemlos möglich ist. Ein großzügiges Vollbad mit Badewanne sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein weiteres Gästezimmer und ein zweites Vollbad mit Badewanne, das mit seiner Ausstattung keine Wünsche offenlässt. Der vollständig ausgebaute Dachboden bietet darüber hinaus wertvollen Zusatzraum.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die zukunftsorientierte Technik: Eine moderne Luft-Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 sorgt für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Ergänzt wird sie durch eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung und einem 7,6 kW Speicher, installiert im Jahr 2023. Der Speicher ist bei Bedarf erweiterbar und sorgt gemeinsam mit der Anlage nicht nur für deutlich geringere Energiekosten, sondern auch für eine weitgehende Unabhängigkeit vom Energieversorger. Teilweise vorhandene Fußbodenerwärmung sorgt für ein angenehmes Wohnklima, und die erneuerten Vinylböden aus dem Jahr 2020 verleihen den Räumen ein modernes und gepflegtes Ambiente.

Auch im Außenbereich überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Der liebevoll angelegte und 2020 neu errichtete Sommergarten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine große Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren und integrierter Wallbox bietet zudem



ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und macht das Laden eines E-Autos besonders komfortabel.

Hier erwartet Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine Großzügigkeit und durchdachte Raumaufteilung besticht, sondern auch mit nachhaltiger Technik, hohem Wohnkomfort und einem Ambiente zum Wohlfühlen überzeugt – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit Zukunftsperspektive suchen.

Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Doppelgarage
- Ebenerdiges Wohnen
- Zwei Vollbäder mit Badewannen (EG + DG)
- Teilweise Fußbodenerwärmung (Im EG überall außer im Schlafzimmer und im Technikraum, im DG nur im Bad und Flur)
- Sommergarten (13x4m)
- Kriechkeller vorhanden
- Fenster mit Doppelisolierverglasung
- Dachboden ausgebaut
- Glasfaser-Anschluss
- Jalousien
- 2020 Teilweise Vinylböden erneuert
- 2023 PV-Anlage (10 KW) mit 7,6 KW Speicher (erweiterbar)
- 2024 Luft-Wärmepumpe
- Wallbox



Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend in Warsingsfehn – einer der beliebtesten Wohnlagen in Moormerland. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Anliegerstraßen und viel Grün bietet diese Lage eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Erreichbarkeit. Hier genießen Sie ein harmonisches und familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Besonders für Familien ist die Lage ideal: Ein schön gestalteter Spielplatz befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt in der Nachbarschaft – perfekt für Kinder zum Spielen und für Eltern, die kurze Wege schätzen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Für Berufspendler bietet der Standort ebenfalls hervorragende Voraussetzungen: Die Anschlussstelle A31 ist in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Städte Leer, Emden oder Aurich. Der Bahnhof in Leer liegt lediglich etwa 12 Fahrminuten entfernt – ideal für alle, die regelmäßig mit der Bahn pendeln oder flexibel unterwegs sein möchten.

So vereint diese Lage ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer familienfreundlichen Nachbarschaft – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25210085 - 26802 Moormerland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210085 - 26802 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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