

Moormerland

# Gemütliches Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in Moormerland-Veenhusen

Objektnummer: 26335047



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

**KAUFPREIS: 254.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 815 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

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

Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335047	Kaufpreis	254.900 EUR
Wohnfläche	ca. 122,78 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>81.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1981</b>

Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 815 m<sup>2</sup> Fläche und bietet mit rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein freundlicher Hausflur, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Durch die erste Tür auf der linken Seite gelangen Sie in die geräumige Küche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Von hier aus haben Sie zudem direkten Zugang auf die Terrasse – ideal für gemeinsame Frühstücke im Freien oder entspannte Sommerabende.

Die zweite Tür auf der linken Seite führt Sie in das helle und einladende Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Auch von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Gartenbereich.

Auf der rechten Seite des Flures befindet sich das erste Schlafzimmer, das sowohl über den Hausflur als auch durch das Badezimmer (en suite) erreichbar ist und dadurch eine praktische Raumaufteilung bietet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, welches ebenfalls über den Flur sowie das Badezimmer zugänglich ist.

Am Ende des Flures befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum und Platz für Waschmaschine und Haushaltsgeräte.

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer schönen Terrasse und einem gewachsenen Baumbestand, der dem Garten eine angenehme Privatsphäre und ein besonderes Ambiente verleiht. Ein zusätzlicher Holzschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Carport im vorderen Bereich des Hauses sowie einen angrenzenden Abstellbereich für weitere Gerätschaften.

Diese Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage mit einem gemütlichen Wohnkonzept und

bietet vielfältige Möglichkeiten, sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

## **Ausstattung und Details**

**Carport mit Gerätebereich**

**Holzschuppen**

**Terrasse**

**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Veenhusen der Gemeinde Moormerland. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Leer und Emden sowie die Autobahn A31 in kurzer Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Ortschaften sowie den Bahnhof in Leer mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

Auch die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld und sind schnell mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

**Objektnummer: 26335047 - 26802 Moormerland**

## **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: 26335047 - 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)**