

Moormerland

# Gepflegtes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen in Neermoor

Objektnummer: 26361031



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

**KAUFPREIS: 314.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 786 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland**

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

Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361031	Kaufpreis	314.900 EUR
Wohnfläche	ca. 143,57 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2011
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1990	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26361031 - 26806 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>132.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.05.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1990</b>

Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 verbindet großzügiges Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet auf ca. 143,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das ca. 786 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft viel Freiraum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Die harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft eine einladende Wohnatmosphäre und macht das Zuhause zu einem Ort zum Wohlfühlen.

Die Ausstattung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die 2004 modernisierte Terrasse, die an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Familienleben, gemütliche Grillabende oder ruhige Momente im Grünen.

Auch technisch wurde die Immobilie sinnvoll modernisiert: Die im Jahr 2011 erneuerte Therme gewährleistet eine zuverlässige und energieeffiziente Wärmeversorgung. Unterstützt wird diese durch eine Zentralheizung sowie eine Fußbodenerwärmung, die besonders in den kälteren Monaten für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlichem Stauraum sowie den insgesamt sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Größere Renovierungsmaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, gepflegter Substanz und gemütlichem Wohncharakter. Ein Zuhause mit viel Potenzial für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, einen schönen Garten und ein harmonisches Umfeld legen.

**Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990**
- \* **Ca. 143,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Großzügiges Grundstück mit ca. 786 m<sup>2</sup>**
- \* **Vier gut geschnittene Zimmer**
- \* **Drei Schlafzimmer**
- \* **Offener Wohn- und Essbereich**
- \* **Große Fensterflächen mit viel Tageslicht**
- \* **Gepflegte Ausstattungsqualität**
- \* **Terrasse 2004 modernisiert**
- \* **Schöner Garten mit viel Privatsphäre**
- \* **Zentralheizung**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Therme 2011 erneuert**
- \* **Laufend instand gehalten**
- \* **Gute und funktionale Raumaufteilung**
- \* **Garage mit zusätzlichem Stauraum**
- \* **Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre**
- \* **Sofort bezugsbereit ohne größeren Renovierungsaufwand**
- \* **Familienfreundliches Wohnkonzept**

**Objektnummer: 26361031 - 26806 Moormerland**

## **Alles zum Standort**

**Moormerland liegt im südöstlichen Bereich von Ostfriesland im Landkreis Leer und bildet aufgrund seiner Lage zwischen Leer und Emden einen wichtigen Wohn- und Pendlerstandort innerhalb der Region. Die Gemeinde ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A31 sowie über die Bundesstraße B70 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Zudem besteht durch den Bahnhof Neermoor Anschluss an den Schienenverkehr in Richtung Emden und Leer.**

**Die Infrastruktur ist insgesamt gut ausgebaut. In den größeren Ortsteilen wie Warsingsfehn und Neermoor befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitangebote. Ergänzend stehen in den nahegelegenen Mittelzentren Leer und Emden weiterführende Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung.**

**Die Gemeinde ist geprägt von einer überwiegend ländlichen Siedlungsstruktur mit typischen Fehngebieten, Kanälen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gleichzeitig sorgt die gute Verkehrsanbindung für eine enge wirtschaftliche und infrastrukturelle Verflechtung mit den umliegenden Städten und Gewerbestandorten der Region Ostfriesland.**

**Objektnummer: 26361031 - 26806 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: 26361031 - 26806 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)**