

Neukamperfehn – Moormerland

## Versatile residential and commercial concept with high-quality outdoor facilities on a large plot of land

Property ID: 25210071



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

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 318 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 3.580 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## At a glance

Property ID	25210071
Living Space	ca. 318 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	12
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 126 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1926



Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## The property



Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## The property





Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## The property





Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

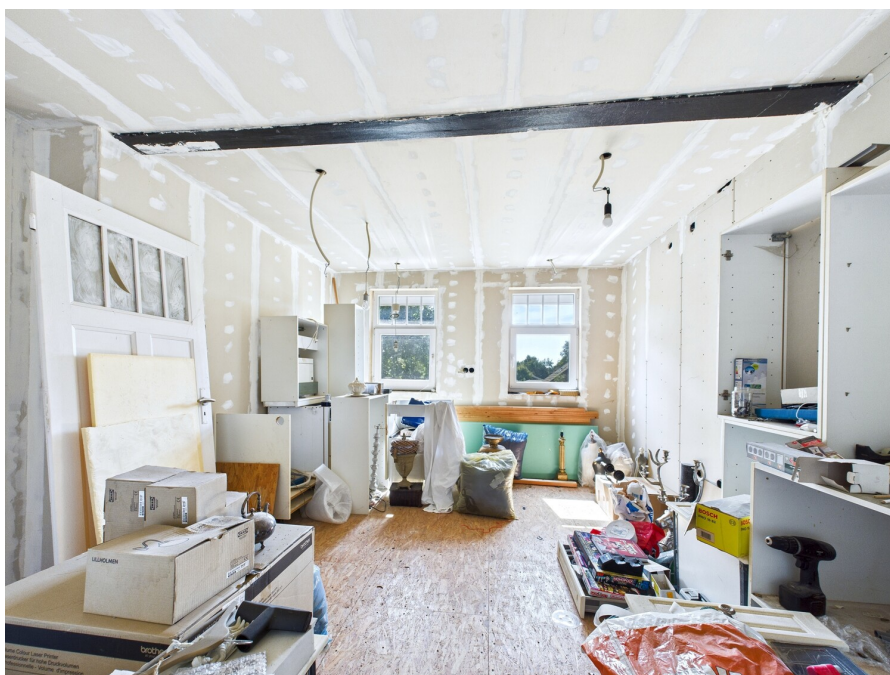
## The property





Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## The property



**Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## A first impression

This charming detached house, dating back to 1926, combines historical character with modern amenities, offering both residential comfort and attractive opportunities for commercial use and investment. At the front of the property, you'll find an inviting retail space of approximately 60 m², part of a modernized commercial area totaling around 164 m². The renovations are in their final stages – ideal for a variety of uses, whether a boutique, medical practice, studio, or office. The spacious living area is divided into two apartments with a total living space of approximately 282 m². Bright, expansive rooms offer numerous design possibilities for personalized living. Electric exterior blinds on the ground and upper floors, along with double-glazed windows, ensure comfort and energy efficiency. The upper level of the house offers potential but requires renovation. An additional converted attic further expands the available living space. The former barn underwent extensive renovations in 2019/2020, including a new foundation slab, insulated roof (rock wool), and high-quality fixtures and fittings. Despite having fewer windows, the attic offers creative potential for expansion. The lovingly landscaped outdoor area invites you to linger: a spacious terrace with a Jacuzzi (installed in 2019) and a high-quality garden house create a private oasis of well-being. The exterior drainage system was renewed in 2015, and the facade has been freshly repointed. A fiber optic connection, a modern heating system (installed in 2015), and the option to use high-quality materials from 2023 make this property an attractive offering for both owner-occupiers and investors. A 3D virtual tour is available upon request!

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Details of amenities

Einfamilienhaus mit historischem Charakter  
Wohnfläche gesamt ca. 282 m<sup>2</sup> (zwei Wohneinheiten)  
Gewerbefläche gesamt ca. 164 m<sup>2</sup>, davon Ladenfläche ca. 60 m<sup>2</sup>  
Moderne Heizungsanlage (2015)  
Ehemalige Scheune 2019/2020 aufwendig saniert  
Neue Bodenplatte  
Gedämmtes Dach (Steinwolle)  
Modernisierter Geschäftsbereich  
Renovierung in finaler Phase  
Elektrische Außenjalousien  
Doppelt verglaste Fenster  
Terrasse mit Jacuzzi (2019)  
Hochwertiges Gartenhaus  
Außendrainage 2015 erneuert  
Fassade frisch verfugt  
Glasfaseranschluss  
Potenzial im oberen Wohnbereich (sanierungsbedürftig)



Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## All about the location

Dieses besondere Objekt liegt im malerischen Ortsteil Neufehn der Gemeinde Neukamperfehn, welche sich im Landkreis Leer in Ostfriesland/Niedersachsen befindet.

Neukamperfehn ist eine ruhige, historisch gewachsene Fehnsiedlung mit etwa 1.600 Einwohnern auf rund 67km².

Die Ortslage bietet eine hervorragende Kombination aus ländlichem Charme und praktischer Infrastruktur: In direkter Umgebung liegen eine Fleischerei sowie Bäckerei, die den Grundbedarf decken. Überregionale Einkäufe, weitere Dienstleistungen und Supermärkte finden sich in Hesel und Moormerland, jeweils nur wenige Kilometer entfernt.

Das Umfeld ist geprägt von der typischen Fehnlandschaft mit zahlreichen Kanälen („Wieken“) und einem rustikalen Fehncharakter, der das historische Erbe der Region betont. Sehenswert sind unter anderem eine restaurierte Schleuse im Fehnkanal sowie landschaftliche Gewässerlandschaften. Östlich schließt sich der Stikelkamper Wald, eine rare Waldfläche in Ostfriesland, an – ideal für naturnahe Spaziergänge und Erholung.

Verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Die nächste Autobahn (A31) ist zuverlässig erreichbar, und der Bahnhof Leer befindet sich etwa 167km entfernt – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Umgebung.

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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