

## Moormerland

# Elegant detached house with sustainable heat pump and comfortable living environment

Property ID: 25210085



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 777 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

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

Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## At a glance

Property ID	25210085
Living Space	ca. 192,33 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.10.2035	Final energy consumption	24.30 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2000



Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## A first impression

This charming detached house, built in 2000, combines spacious living, modern technology, and outstanding energy efficiency to create a home that leaves nothing to be desired. Approximately 192 m<sup>2</sup> of living space awaits you, featuring a well-designed, single-story layout that perfectly blends comfort, style, and sustainability – ideal for families, couples, or anyone seeking ample space to live and feel at home. The ground floor boasts a thoughtfully planned and clearly structured floor plan. The generously sized, light-filled living area offers plenty of room for cozy family gatherings or convivial evenings with friends. The kitchen is located separately and not directly connected to the living room – perfect for those who appreciate peace and functionality while cooking. From here, you also have short distances to adjacent rooms, making everyday life particularly convenient. This level also includes a bedroom, a guest WC, a utility room, and a practical storage room. A particular advantage is that this layout allows for seamless single-story living. A spacious full bathroom with a bathtub further enhances the overall comfort. Upstairs, you'll find two bright children's bedrooms, a further guest room, and a second full bathroom with a bathtub, whose amenities leave nothing to be desired. The fully finished attic offers valuable additional space. A particular highlight of this property is its future-oriented technology: A modern air-source heat pump from 2024 ensures an efficient and sustainable heating supply. This is complemented by a 10 kW photovoltaic system with a 7.6 kW battery storage unit, installed in 2023. The storage unit can be expanded if needed and, together with the system, ensures not only significantly lower energy costs but also a high degree of independence from the energy supplier. Partial underfloor heating creates a comfortable living environment, and the new vinyl flooring from 2020 lends the rooms a modern and well-maintained ambiance. The house also impresses in every respect on the outside: The lovingly landscaped summer garden, newly built in 2020, invites you to spend relaxing hours outdoors. A large double garage with electric roller doors and an integrated wallbox offers ample space for your vehicles and makes charging an electric car particularly convenient. Here you'll find a home that impresses not only with its spaciousness and well-thought-out layout, but also with sustainable technology, high living comfort, and a welcoming atmosphere – perfect for those seeking modern living with a future-proof perspective.

Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## All about the location

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.

Property ID: 25210085 - 26802 Moormerland

## Other information

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.

Property ID: 25210085 - 26802 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)