

Moormerland

Attraktives Investment: Modernisiertes Einfamilienhaus mit 8,2% Rendite

Property ID: 25418118A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,67 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 566 m²

Property ID: 25418118A - 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: 25418118A - 26802 Moormerland

At a glance

Property ID	25418118A
Living Space	ca. 175,67 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1957
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	250.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 175 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	209.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1957

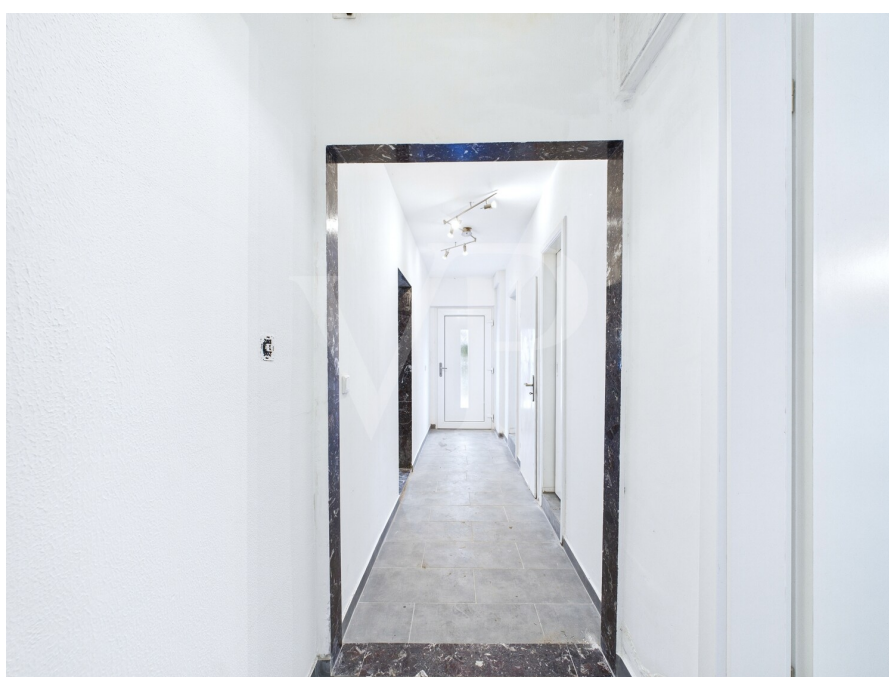
Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

The property



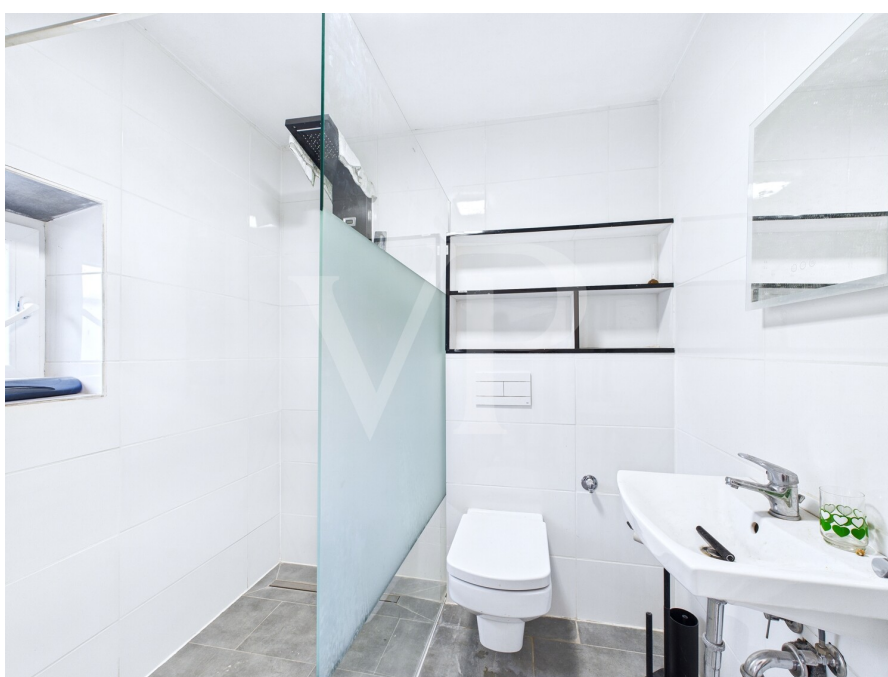
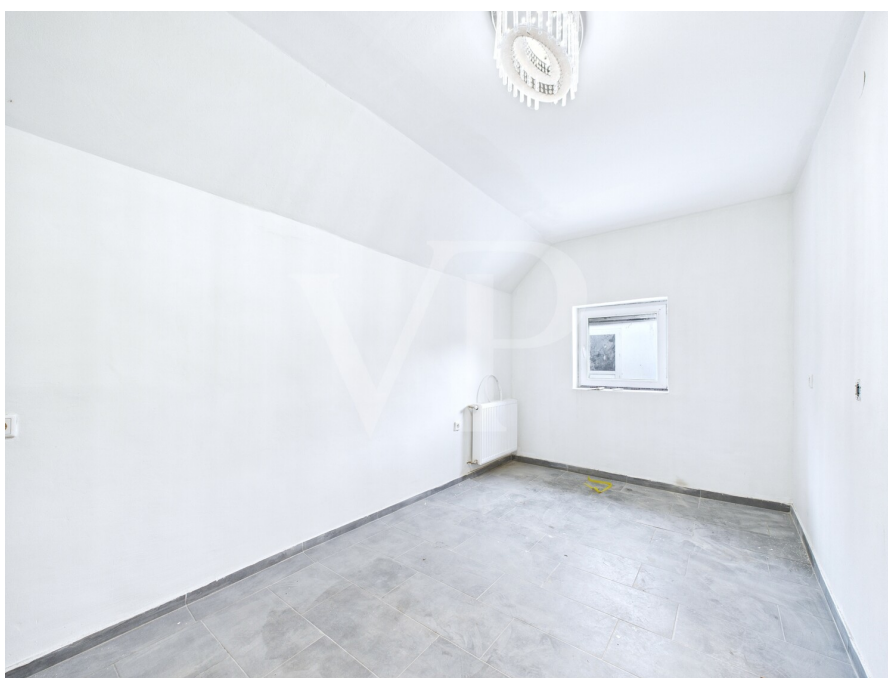
Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

The property



Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

The property



Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

The property



Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

A first impression

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Einfamilienhaus, das sich aufgrund seiner flexiblen Nutzung und guten Vermietung als Kapitalanlage eignet. Die Immobilie bietet mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 175,67 m² attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung sowie ein hohes Wertentwicklungspotenzial.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich hier auf zwei Ebenen und ermöglicht eine vielseitige Nutzung zur Vermietung oder Eigennutzung. Hierbei lassen sich das Erd- und Dachgeschoss als separate Einheiten aufteilen. Die monatliche Kaltmiete der zwei Parteien liegt aktuell bei insgesamt 1.710€, woraus sich eine Rendite von ca. 8,2% ergeben würde.

Im Jahr 2025 wurde das Erdgeschoss umfangreich modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Erneuert wurden unter anderem die Bodenbeläge, Elektrik, Rohre und Leitungen sowie die Außendämmung der Fassade. Zudem wurde bereits 2018 eine moderne Therme installiert, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ergänzt wird dieser Standard durch eine Photovoltaikanlage mit einem leistungsstarken 10 kW-Speicher (2025), die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt und langfristig die Betriebskosten senkt.

Auch der Außenbereich bietet einen deutlichen Mehrwert für seine Bewohner. Ein gepflegter Garten mit Gartenhaus, eine großzügige Garage, die neu angelegte Terrasse (2025) sowie insgesamt sechs Stellplätze erhöhen die Attraktivität der Immobilie erheblich und stellen insbesondere in dieser Größenordnung ein seltenes Angebot dar. Zwei separate Kellerräume bieten zusätzliche Nutzflächen, beispielsweise als Lagerräume.

Diese Immobilie vereint einen nahezu neuwertigen Modernisierungsstandard mit energieeffizienter Technik und einer ruhigen Lage. Sie bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine wertbeständige Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial und attraktiven Vermietungsperspektiven zu investieren.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser modernen Kapitalanlage.

Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

Details of amenities

Fenster 2025

Dach 2024

Therme 2018

Bodenbeläge 2025

Elektrik 2025

Rohre + Leitungen 2025

PV-Anlage mit 10kW Speicher 2025

Terrasse 2025

Modernisiert 2025

Dämmung Außenwände 2025

Fenster mit elektrischer Jalousie

Toilette 2025

2x Keller

6x Parkplätze

Garten

Gartenhaus

Garage

Decke OG gedämmt

Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

All about the location

Die Lage befindet sich in einem ruhigen, überwiegend wohngeprägten Bereich innerhalb der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gärten, Grünflächen und einem insgesamt ländlich-idyllischen Charakter. Die typische ostfriesische Landschaft mit Wiesen, Fehnkanälen und weitläufigen Freiflächen verleiht dem Gebiet eine naturnahe Atmosphäre.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung ausgesprochen günstig. Die nächstgrößeren Städte Leer und Emden lassen sich in kurzer Fahrzeit erreichen, ebenso die Autobahnverbindung der A31. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet gut verfügbar und bieten eine verlässliche Infrastruktur. Das Wohnumfeld zeichnet sich insgesamt durch eine angenehme Mischung aus dörflicher Ruhe und guter Erreichbarkeit aus.

Property ID: 25418118A - 26802 Moormerland

Other information

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.

Property ID: 25418118A - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com