

Moormerland

## Casa unifamiliar a estrenar con tecnología moderna y terraza a partir de 2025

*Número de propiedad: 25418118*



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

**PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## De un vistazo

Número de propiedad	25418118	Precio de compra	265.000 EUR
Superficie habitable	ca. 175,67 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1957	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	30.11.2035	Demanda de energía final	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1957

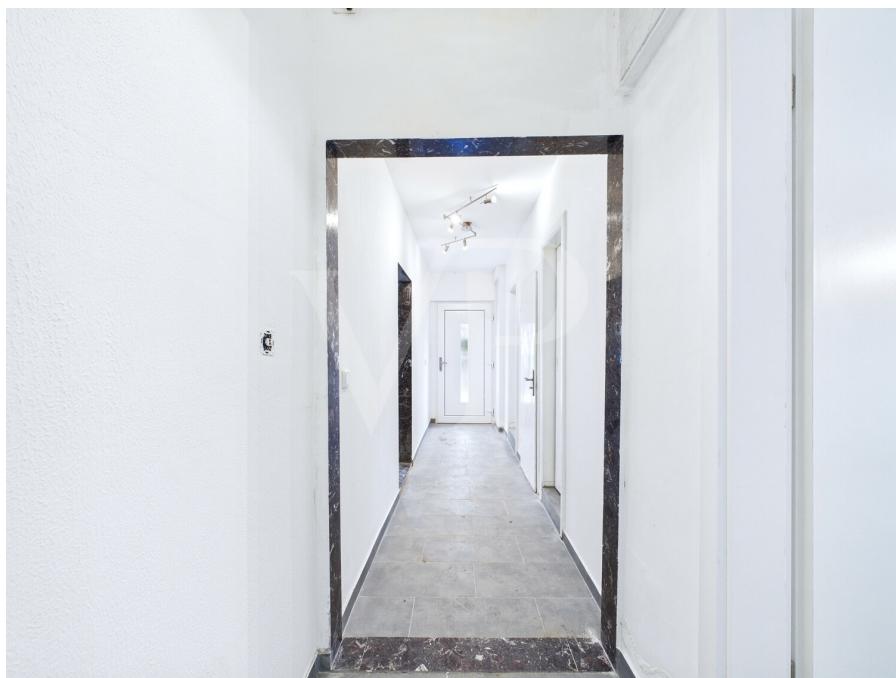
Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## La propiedad



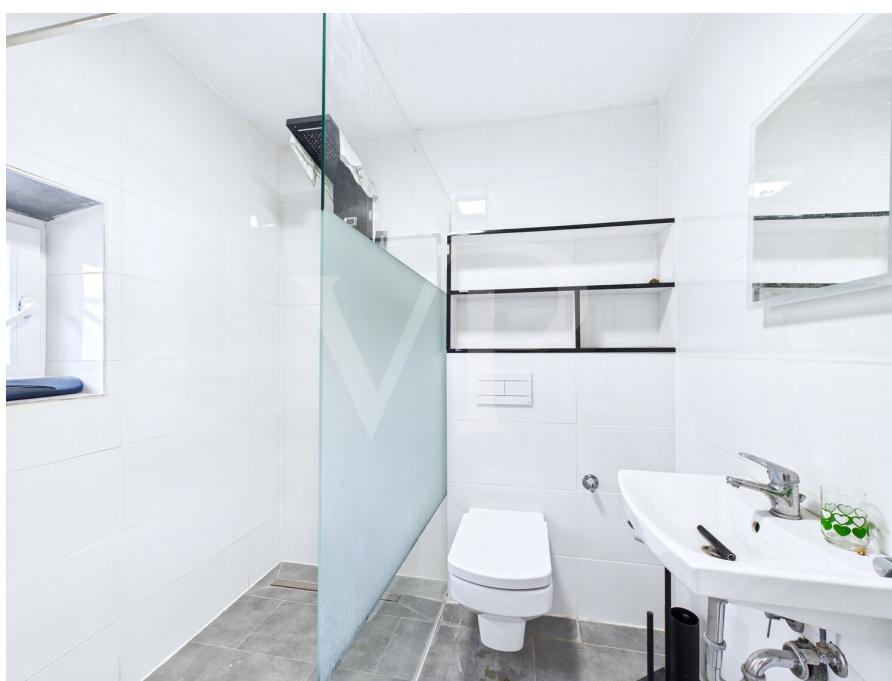
Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare bietet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 175,67m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur neu angelegten Terrasse (2025), der Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten für den Alltag und das Zusammensein mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Küche ist lichtdurchflutet und funktional gestaltet, sodass das Kochen zum angenehmen Erlebnis wird. Ein Gäste-WC mit hochwertigen Sanitäranlagen wurde im Jahr 2025 vollständig erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere flexibel nutzbare Räume, darunter Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Die Decke des Obergeschosses ist gedämmt, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt. Bodentiefe, moderne Fenster mit elektrischen Jalousien (2025) sorgen für viel Tageslicht, eine komfortable Bedienung sowie eine optimale Regulierung der Lichtverhältnisse.

Das gesamte Haussystem wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Hierzu zählen neue Bodenbeläge, Elektrik, Rohre und Leitungen sowie die Außendämmung der Fassade, die für eine hohe Energieeffizienz sorgt. 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.

Im Außenbereich finden Sie neben einem gepflegten Garten ausreichend Platz zum Verweilen und Spielen. Das zugehörige Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitaktivitäten. Ihr Fuhrpark kann auf insgesamt sechs Parkplätzen sowie in einer geräumigen Garage untergebracht werden – ein Angebot, das in dieser Form selten ist. Zwei separate Kellerräume ermöglichen neben dem klassischen Stauraum beispielsweise auch einen Hobby- oder Fitnessbereich.

Dank der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 entspricht die Ausstattung den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Außenwände sind volumnfähiglich

gedämmt, die Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet, und auch die Elektrik sowie sämtliche Leitungen und Bodenbeläge wurden erneuert. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Dadurch eignet sich dieses Einfamilienhaus insbesondere für Familien, die ein komfortables und energieeffizientes Zuhause suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Erleben Sie die vielseitigen Vorteile dieses modernen Einfamilienhauses selbst vor Ort.

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Detalles de los servicios

Fenster 2025

Dach 2024

Therme 2018

Bodenbelege 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

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25418118 - 26802 Moormerland

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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