

Neukamperfehn – Moormerland

Concepto residencial y comercial versátil con instalaciones exteriores de alta calidad en un gran terreno.

*Número de propiedad: 25210071*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 318 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.580 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – 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: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## De un vistazo

Número de propiedad	25210071
Superficie habitable	ca. 318 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.08.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1926

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propiedad



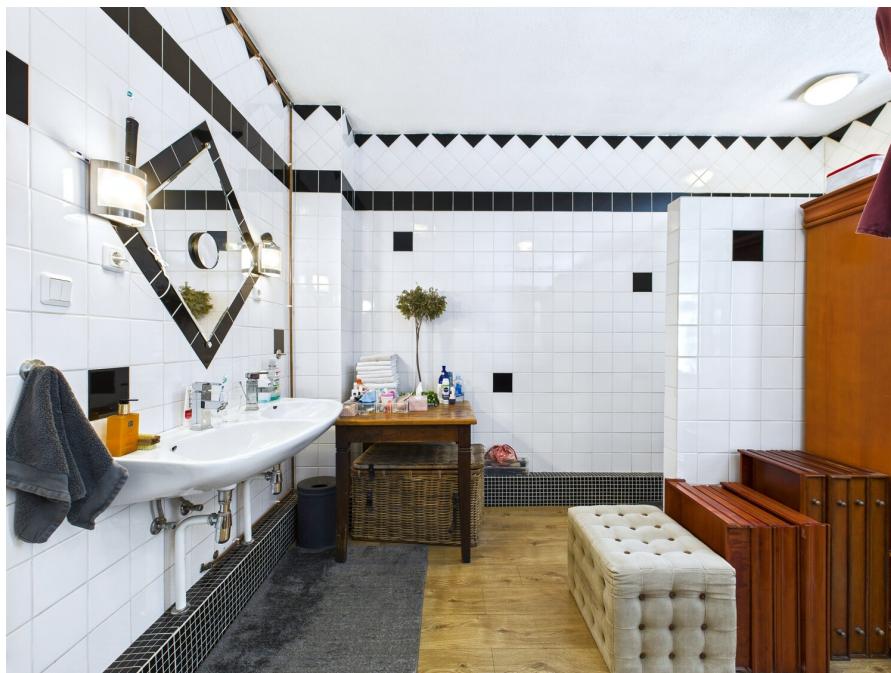
Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propiedad



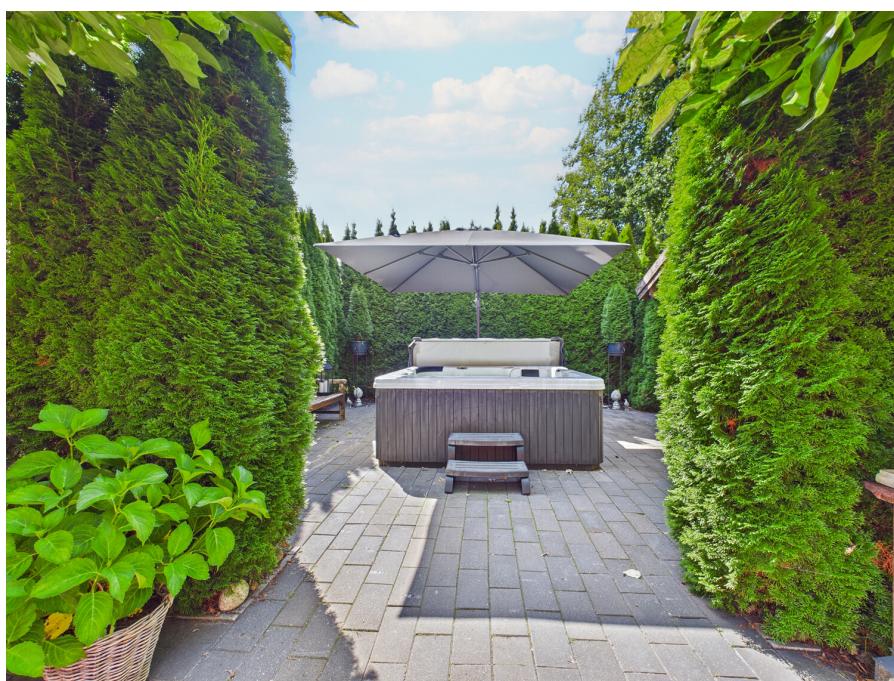
Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propiedad



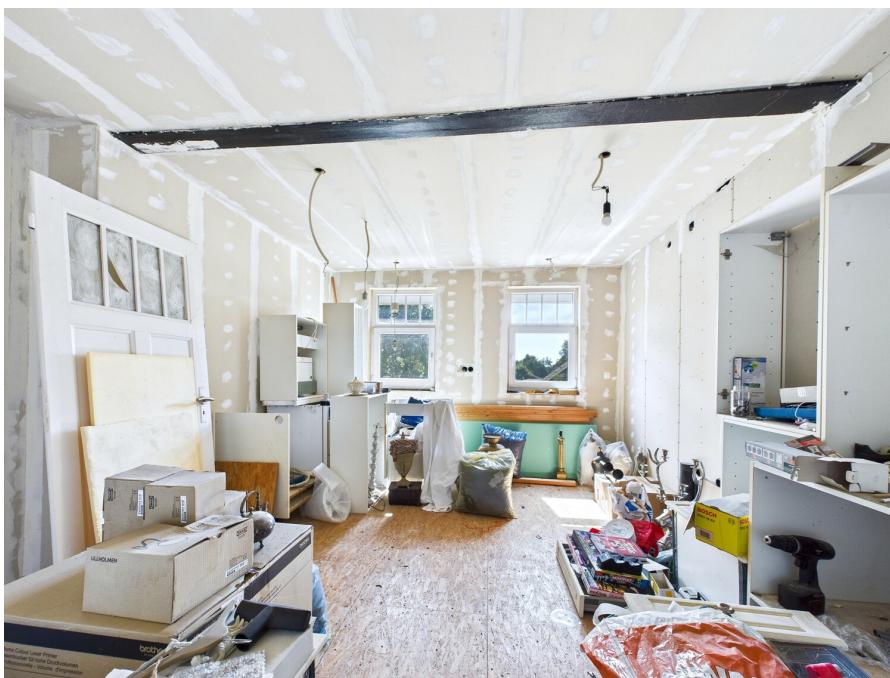
Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, que data de 1926, combina un carácter histórico con comodidades modernas, ofreciendo tanto comodidad residencial como atractivas oportunidades para uso comercial e inversión. En la parte delantera de la propiedad, encontrará un acogedor local comercial de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, parte de una zona comercial modernizada de unos 164 m<sup>2</sup>. Las renovaciones se encuentran en su fase final, ideal para diversos usos, ya sea una boutique, un consultorio médico, un estudio o una oficina. La espaciosa sala de estar se divide en dos apartamentos con una superficie habitable total de aproximadamente 282 m<sup>2</sup>. Las amplias y luminosas habitaciones ofrecen numerosas posibilidades de diseño para una vida personalizada. Las persianas exteriores eléctricas en la planta baja y superior, junto con las ventanas de doble acristalamiento, garantizan comodidad y eficiencia energética. La planta superior de la casa ofrece potencial, pero requiere reforma. Un ático adicional reformado amplía aún más el espacio habitable disponible. El antiguo granero se sometió a una amplia renovación en 2019/2020, que incluyó una nueva losa de cimentación, un techo aislante (lana de roca) y accesorios de alta calidad. A pesar de tener menos ventanas, el ático ofrece un gran potencial de expansión. La zona exterior, cuidadosamente diseñada, invita a relajarse: una amplia terraza con jacuzzi (instalado en 2019) y una caseta de jardín de alta calidad crean un oasis privado de bienestar. El sistema de drenaje exterior se renovó en 2015 y la fachada se rejuntó recientemente. Una conexión de fibra óptica, un moderno sistema de calefacción (instalado en 2015) y la opción de utilizar materiales de alta calidad a partir de 2023 hacen de esta propiedad una opción atractiva tanto para propietarios como para inversores. ¡Disponemos de una visita virtual en 3D previa solicitud!

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Todo sobre la ubicación

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 6?km<sup>2</sup>.

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 (A731) ist zuverlässig erreichbar, und der Bahnhof Leer befindet sich etwa 16?km entfernt – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Umgebung.

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Número de propiedad: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – 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)