

Moormerland

Elegante casa unifamiliar con bomba de calor sostenible y un entorno de vida confortable.

Número de propiedad: 25210085



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192,33 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m²

Número de propiedad: 25210085 - 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: 25210085 - 26802 Moormerland

De un vistazo

Número de propiedad	25210085	Precio de compra	549.000 EUR
Superficie habitable	ca. 192,33 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	2000	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 77 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	05.10.2035	Consumo de energía final	24.30 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

La propiedad



Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, construida en el año 2000, combina amplios espacios, tecnología moderna y una eficiencia energética excepcional para crear un hogar que satisface todas las necesidades. Le esperan aproximadamente 192 m² de espacio habitable, con una distribución de una sola planta bien diseñada que combina a la perfección comodidad, estilo y sostenibilidad, ideal para familias, parejas o cualquier persona que busque un amplio espacio para vivir y sentirse como en casa. La planta baja cuenta con una distribución cuidadosamente planificada y claramente estructurada. El amplio y luminoso salón ofrece amplio espacio para acogedoras reuniones familiares o agradables veladas con amigos. La cocina se encuentra separada y no está conectada directamente con el salón, ideal para quienes aprecian la tranquilidad y la funcionalidad al cocinar. Desde aquí, también tiene accesos cortos a las habitaciones adyacentes, lo que hace que la vida diaria sea especialmente cómoda. Esta planta también incluye un dormitorio, un aseo de invitados, un lavadero y un práctico trastero. Una ventaja especial es que esta distribución permite una vida en una sola planta sin interrupciones. Un espacioso baño completo con bañera mejora aún más la comodidad general. En la planta superior encontrará dos luminosos dormitorios infantiles, otra habitación de invitados y un segundo baño completo con bañera, con todas las comodidades necesarias. El ático, completamente terminado, ofrece un valioso espacio adicional. Un punto a destacar de esta propiedad es su tecnología de vanguardia: una moderna bomba de calor aerotérmica de 2024 garantiza un suministro de calefacción eficiente y sostenible. Esto se complementa con un sistema fotovoltaico de 10 kW con un acumulador de batería de 7,6 kW, instalado en 2023. El acumulador puede ampliarse si es necesario y, junto con el sistema, garantiza no solo unos costes energéticos significativamente más bajos, sino también un alto grado de independencia del proveedor de energía. La calefacción por suelo radiante parcial crea un ambiente confortable, y el nuevo suelo de vinilo de 2020 confiere a las estancias un ambiente moderno y cuidado. La casa también impresiona en todos los aspectos por su exterior: el jardín de verano, cuidadosamente diseñado y construido en 2020, invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. Un amplio garaje doble con puertas enrollables eléctricas y un wallbox integrado ofrece amplio espacio para sus vehículos y facilita la carga de un coche eléctrico. Aquí encontrará una vivienda que impresiona no solo por su amplitud y su cuidada distribución, sino también por su tecnología sostenible, su alto confort y su ambiente acogedor, ideal para quienes buscan una vida moderna con visión de futuro.

Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25210085 - 26802 Moormerland

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25210085 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com