

Neukamperfehn – Moormerland

# Concept résidentiel et commercial polyvalent avec des installations extérieures de haute qualité sur un vaste terrain.

**CODE DU BIEN: 25210071**



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 318 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.580 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210071	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 318 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 126 m <sup>2</sup>
Année de construction	1926	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propriété



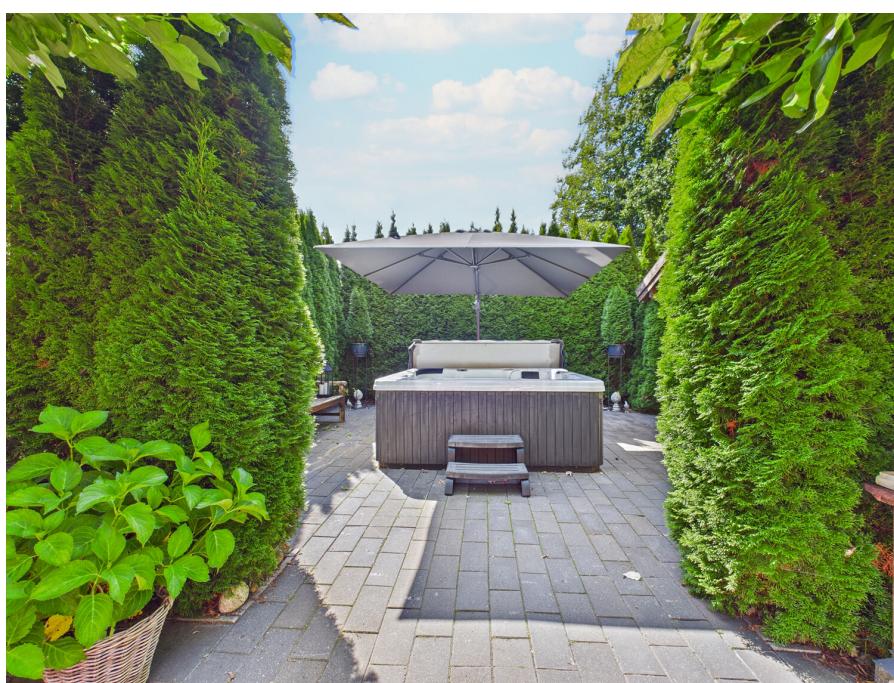
CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propriété



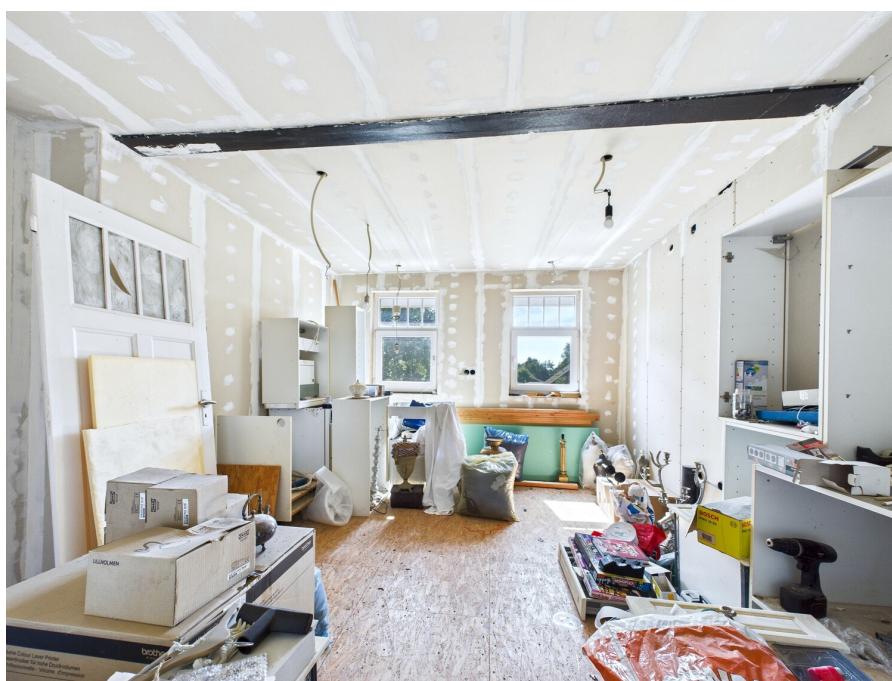
CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, datant de 1926, allie cachet historique et confort moderne, offrant à la fois un cadre de vie agréable et d'excellentes opportunités commerciales et d'investissement. À l'avant de la propriété, un espace commercial accueillant d'environ 60 m<sup>2</sup> fait partie d'une zone commerciale modernisée d'environ 164 m<sup>2</sup>. Les rénovations sont en phase finale et se prêtent parfaitement à divers usages : boutique, cabinet médical, studio ou bureaux. Le vaste séjour est divisé en deux appartements d'une surface habitable totale d'environ 282 m<sup>2</sup>. Les pièces lumineuses et spacieuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement pour un intérieur personnalisé. Des stores extérieurs électriques au rez-de-chaussée et à l'étage, ainsi que des fenêtres à double vitrage, garantissent confort et efficacité énergétique. L'étage supérieur de la maison offre un potentiel intéressant, mais nécessite des travaux de rénovation. Un grenier aménagé agrandit encore la surface habitable disponible. L'ancienne grange a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019/2020, incluant une nouvelle dalle de fondation, une toiture isolée (laine de roche) et des équipements haut de gamme. Malgré un nombre réduit de fenêtres, les combles offrent un fort potentiel d'aménagement. L'espace extérieur, soigneusement paysagé, invite à la détente : une vaste terrasse avec jacuzzi (installé en 2019) et un abri de jardin haut de gamme forment un véritable havre de paix. Le système de drainage extérieur a été refait en 2015 et la façade a été récemment rejointoyée. La fibre optique, le système de chauffage moderne (installé en 2015) et la possibilité d'utiliser des matériaux de qualité supérieure à partir de 2023 font de ce bien une opportunité attractive pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. Une visite virtuelle 3D est disponible sur demande !

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Détails des commodités

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)

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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