

Moormerland

# Élégante maison individuelle avec pompe à chaleur durable et environnement de vie confortable

CODE DU BIEN: 25210085

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 777 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 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: 25210085 - 26802 Moormerland**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25210085                      |
| Surface habitable      | ca. 192,33 m²                 |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2000                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 77 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.10.2035                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 24.30 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                                          |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                                        |

CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 2000, allie espace de vie généreux, technologies modernes et excellente efficacité énergétique pour créer un foyer où il fait bon vivre. Environ 192 m<sup>2</sup> habitables vous attendent, avec un agencement de plain-pied bien pensé qui marie harmonieusement confort, style et durabilité – idéal pour les familles, les couples ou toute personne recherchant un espace généreux pour se sentir chez soi. Le rez-de-chaussée bénéficie d'un plan bien pensé et clairement structuré. Le séjour, spacieux et lumineux, offre un cadre idéal pour des réunions de famille chaleureuses ou des soirées conviviales entre amis. La cuisine, séparée du séjour, est parfaite pour ceux qui apprécient le calme et la fonctionnalité lorsqu'ils cuisinent. De là, les pièces adjacentes sont facilement accessibles, ce qui facilite grandement le quotidien. Ce niveau comprend également une chambre, des toilettes invités, une buanderie et un cellier. L'agencement permet une vie de plain-pied fluide et agréable. Une salle de bain spacieuse avec baignoire contribue au confort général. À l'étage, vous trouverez deux chambres d'enfants lumineuses, une chambre d'amis supplémentaire et une deuxième salle de bain complète avec baignoire, dotée de tout le confort moderne. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire précieux. L'un des atouts majeurs de cette propriété réside dans ses technologies d'avenir : une pompe à chaleur air-eau moderne, installée en 2024, assure un chauffage performant et durable. Ce système est complété par une installation photovoltaïque de 10 kW avec un système de stockage par batterie de 7,6 kW, installé en 2023. La capacité de stockage est extensible et, associée au système photovoltaïque, elle garantit non seulement des coûts énergétiques considérablement réduits, mais aussi une grande autonomie énergétique. Un chauffage au sol partiel crée un environnement confortable, et le nouveau revêtement de sol en vinyle, posé en 2020, confère aux pièces une ambiance moderne et soignée. L'extérieur de la maison est tout aussi séduisant : le jardin d'été, aménagé avec soin en 2020, invite à la détente en plein air. Un grand garage double avec portes sectionnelles électriques et borne de recharge intégrée offre un espace généreux pour vos véhicules et facilite grandement la recharge d'une voiture électrique. Cette maison impressionne non seulement par ses volumes généreux et son agencement bien pensé, mais aussi par ses technologies durables, son confort de vie optimal et son atmosphère chaleureuse – idéale pour ceux qui recherchent un mode de vie moderne et tourné vers l'avenir.

**CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 Moormerland**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25210085 - 26802 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)