Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

Exklusives EFH in ruhiger Lage – energieeffizient & hochwertig wohnen

??????? ????????: 25335045

???? ??????: 719.000 EUR • ?????????: ca. 214 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.100 m²

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?? ??? ?????

??????? ????????	25335045
?????????	ca. 214 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2023
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	719.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 44 m²
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	33.90 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035	????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, das 2023 fertiggestellt wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Diese Immobilie bietet eine erstklassige Kombination aus moderner Architektur und umweltfreundlicher Technologie, was sich durch die KFW 40 Bauweise und den Einsatz einer effizienten Wärmepumpe bemerkbar macht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 214 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1100 m² eignet sich das Haus ideal für Familien, die Wert auf Geräumigkeit und hochwertige Ausstattung legen. Das Haus verfügt über fünf gut durchdachte Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die individuelle Gestaltungsspielräume bieten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre im Alltag. Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Kombination mit der Wärmepumpe für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das massive Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 43 m². Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Atelier oder zusätzlicher Stauraum. Die ruhige Kanallage bietet eine angenehme und entspannende Umgebung, die sich ideal für Familien mit Kindern oder Menschen eignet, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Im Inneren des Hauses besticht die Immobilie durch hochwertige Materialien und eine sorgfältige Verarbeitung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine warme Atmosphäre im gesamten Wohnbereich. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden und bildet das Herzstück des Hauses. Eine gut ausgestattete Küche mit modernen Geräten rundet das Angebot ab und lässt keine Wünsche offen. Die Lage des Hauses beeindruckt durch ihre Ruhe und die Nähe zur Natur, was den Erholungswert der Immobilie erheblich steigert. Gleichzeitig sind wichtige infrastrukturelle Einrichtungen und Verkehrsanbindungen bequem erreichbar, was den täglichen Bedarf bestens abdeckt. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und umweltfreundlicher Technologie. Sie richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf innovatives Wohnen legen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Einfamilienhauses zu überzeugen.

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

????????????? ??? ???????

- Baujahr 2023
- Wohnfläche ca. 214m²
- Grundstücksfläche ca. 1100m²
- Nebengebäude ca. 44m²(mit vorbereiteter Sauna, Dusche sowie WC)
- Wärmepumpe (Wolf)
- Zentrale Lüftungsanlage (Vallox)
- Wärmepumpe
- Ruhige Lage / Kanallage
- KFW 40 Bauweise
- Exklusives Wohnen
- Fußbodenheizung über Raumthermostaten (Smart Home steuerbar)

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in Jheringsfehn, einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil der Gemeinde Moormerland im schönen Ostfriesland. Umgeben von grüner Natur und typisch ostfriesischer Fehnlandschaft mit Kanälen und Brücken, bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Trotz der idyllischen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Autobahn A31 erreichen Sie in wenigen Minuten und gelangen so schnell nach Leer, Emden oder ins Ruhrgebiet. Der nur ca. 10 Autominuten entfernte Bahnhof in Leer bietet zudem sehr gute Zugverbindungen, unter anderem Richtung Bremen und in die Niederlande. Auch Busverbindungen in die umliegenden Orte sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben in einer gut angebundenen, ruhigen Wohnlage schätzen.

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 33.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25335045 - 26802 Moormerland / Jheringsfehn – Moormerland

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com