Neukamperfehn – Moormerland

Vielseitiges Wohn- und Geschäftskonzept mit hochwertiger Außenanlage auf großem Grundstück

??????? ????????: 25210071

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 318 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 3.580 m²

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ??? ?????

??????? ????????	25210071
?????????	ca. 318 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1926
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 126 m²
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.08.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	198.30 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1926

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 vereint historischen Charakter mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet sowohl Wohnkomfort als auch attraktive Möglichkeiten für Gewerbe und Kapitalanlage.

Im vorderen Teil der Immobilie erwartet Sie eine einladende Ladenfläche von ca. 60 m², die Teil eines insgesamt rund 164 m² großen, modernisierten Geschäftsbereichs ist. Die Renovierungsarbeiten befinden sich in der finalen Phase – ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte, ob Boutique, Praxis, Atelier oder Büro.

Der großzügige Wohnbereich verteilt sich auf zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 282 m² Wohnfläche. Helle, weitläufige Räume bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen. Elektrische Außenjalousien im Erd- und Dachgeschoss und doppelt verglaste Fenster sorgen für Komfort und energieeffizientes Wohnen. Der obere Bereich des Wohnhauses bietet Potenzial ist aber sanierungsbedürftig.

Ein zusätzlich ausgebauter Dachboden erweitert das Raumangebot. Die ehemalige Scheune wurde 2019/2020 aufwendig saniert – mit neuer Bodenplatte, gedämmtem Dach (Steinwolle) und hochwertiger Ausstattung. Trotz weniger Fenster bietet das Dachgeschoss kreatives Ausbaupotenzial.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Eine großzügige Terrasse mit Jacuzzi (2019) sowie ein hochwertiges Gartenhaus schaffen eine private Wohlfühloase. Die Außendrainage wurde bereits 2015 erneuert, die Fassade frisch verfugt.

Ein Glasfaseranschluss, eine moderne Heizungsanlage (2015) und die mögliche Verwendung hochwertiger Materialien aus dem Jahr 2023 machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Den 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

Einfamilienhaus mit historischem Charakter
Wohnfläche gesamt ca. 282 m² (zwei Wohneinheiten)
Gewerbefläche gesamt ca. 164 m², davon Ladenfläche ca. 60 m²
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)

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

Dieses besondere Objekt liegt im malerischen Ortsteil Neuefehn 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?km².

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 (A?31) ist zuverlässig erreichbar, und der Bahnhof Leer befindet sich etwa 16?km entfernt – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Umgebung.

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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

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

Nils Onken

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com