Neukamperfehn – Moormerland

Sokoldalú lakó- és kereskedelmi koncepció kiváló minoségu kültéri létesítményekkel egy nagy telken

VP azonosító: 25210071

VÉTELÁR: 449.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 318 m² • **SZOBÁK:** 12 • **FÖLDTERÜLET:** 3.580 m²

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Áttekintés

VP azonosító	25210071
Hasznos lakótér	ca. 318 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	12
Hálószobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1926
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	449.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 126 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	198.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az elso benyomás

Ez a bájos, 1926-ból származó családi ház a történelmi jelleget ötvözi a modern kényelemmel, így kényelmes lakóteret és vonzó lehetoségeket kínál kereskedelmi és befektetési célokra. Az ingatlan elején egy körülbelül 60 m²-es, hívogató üzlethelyiség található, amely egy körülbelül 164 m²-es modernizált üzlethelyiség része. A felújítások a végso szakaszban vannak – ideálisak különféle célokra, legyen szó butikról, orvosi rendelorol, stúdióról vagy irodáról. A tágas nappali két apartmanra oszlik, összesen körülbelül 282 m² lakóterülettel. A világos, tágas helyiségek számos kialakítási lehetoséget kínálnak a személyre szabott életstílushoz. Az elektromos kültéri redonyök a földszinten és az emeleten, valamint a dupla üvegezésu ablakok biztosítják a kényelmet és az energiahatékonyságot. A ház felso szintje lehetoséget kínál, de felújításra szorul. Egy további átalakított padlástér tovább bovíti a rendelkezésre álló lakóteret. Az egykori pajta 2019/2020-ban átfogó felújításon esett át, beleértve az új alaplapot, a szigetelt tetot (kozetgyapot), valamint a kiváló minoségu szerelvényeket. Annak ellenére, hogy kevesebb ablaka van, a padlástér kreatív bovítési lehetoségeket kínál. A szépen parkosított kültéri terület csábít idozésre: a tágas terasz jakuzzival (2019-ben telepítve) és a kiváló minoségu kerti házikó a jólét privát oázisát teremti meg. A külso vízelvezeto rendszert 2015-ben újították fel, a homlokzatot pedig frissen festették. Az optikai kábeles csatlakozás, a modern futési rendszer (2015-ben telepítve) és a 2023-tól elérheto kiváló minoségu anyagok vonzó ajánlattá teszik ezt az ingatlant mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetok számára. Kérésre 3D virtuális túra is elérheto!

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com