

Neukamperfehn – Moormerland

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

VP azonosító: 25210071



www.von-poll.com

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 helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Áttekintés

VP azonosító	25210071	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 318 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Konytteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	12	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 126 m ²
Építés éve	1926	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	198.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan



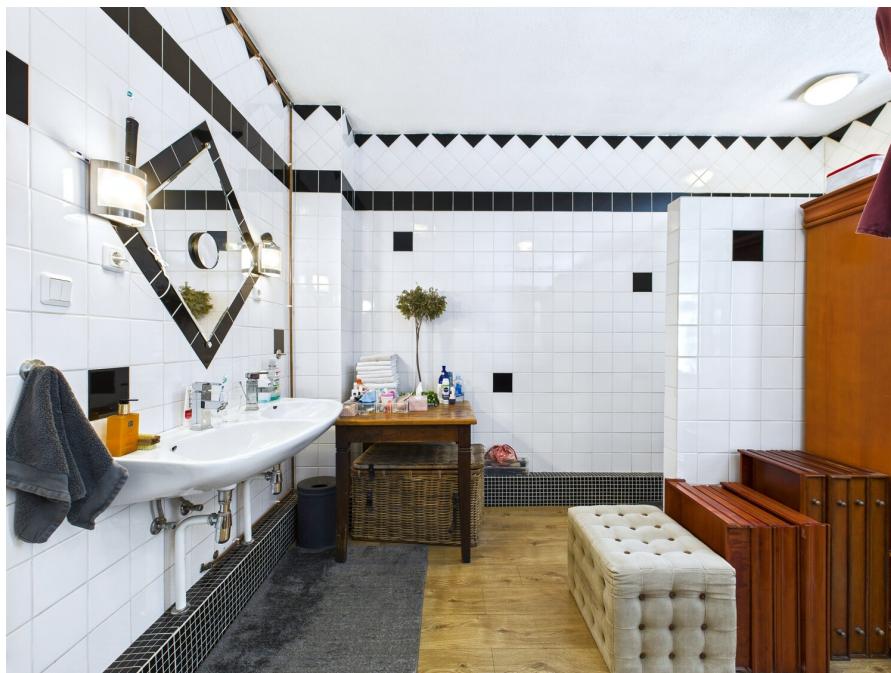
VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan



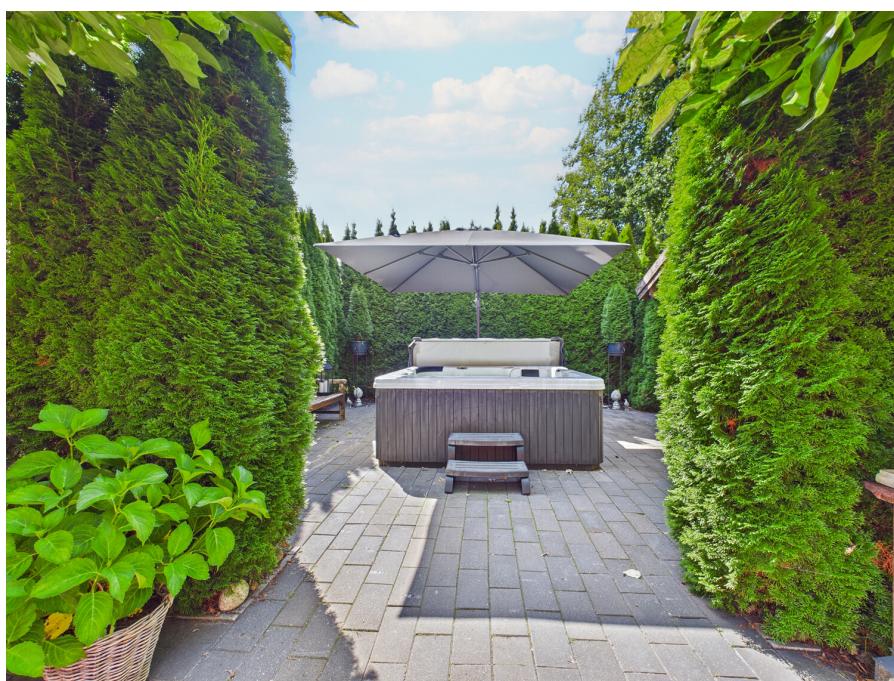
VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Az ingatlan



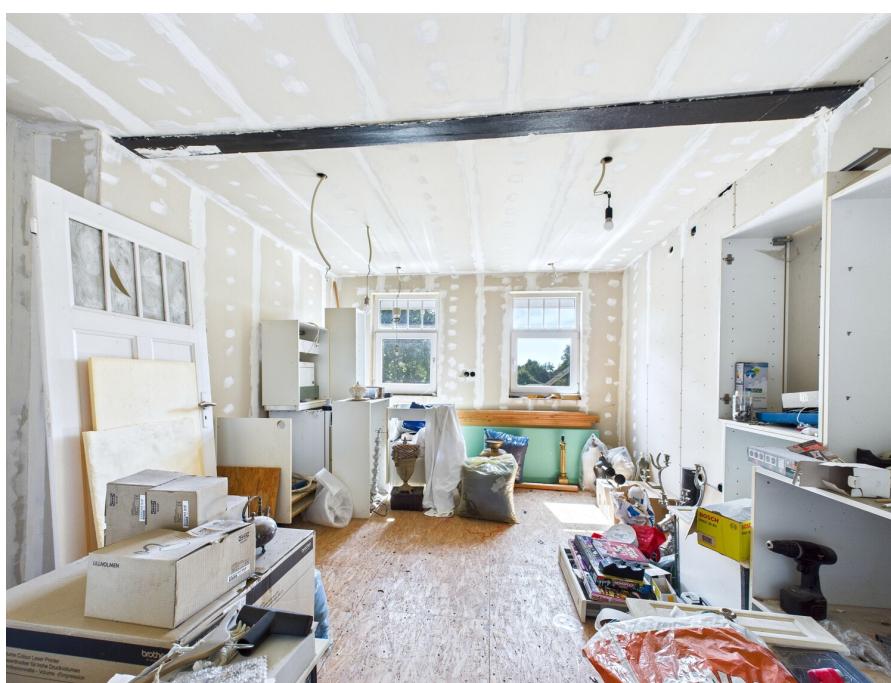
VP azonosító: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

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 lehetőségeket 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 rendelőről, stúdióról vagy irodáról. A tágas nappali két apartmanra oszlik, összesen körülbelül 282 m² lakóterülettel. A világos, tágas helyiségek számos kialakítási lehetőséget kínálnak a személyre szabott életstílushoz. Az elektromos kültéri redonyök a földszinten és az emeleten, valamint a dupla üvegezésű ablakok biztosítják a kényelmet és az energiahatékonysságot. A ház felső szintje lehetőséget 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 tetőt (kozetzgyapot), valamint a kiváló minőségű szerelvényeket. Annak ellenére, hogy kevesebb ablaka van, a padlástér kreatív bovítási lehetőségeket kínál. A szépen parkosított kültéri terület csábít időzésre: a tágas terasz jakuzzival (2019-ben telepítve) és a kiváló minőségű kerti házikó a jólét privát oázisát teremti meg. A külso vízelvezető rendszert 2015-ben újították fel, a homlokzatot pedig frissen festették. Az optikai kábeles csatlakozás, a modern futási rendszer (2015-ben telepítve) és a 2023-tól elérhető kiváló minőségű anyagok vonzó ajánlattá teszik ezt az ingatlant mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. Kérésre 3D virtuális túra is elérhető!

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 Außenjalouslyen
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 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?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 (A731) 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 Energiebedarfssausweis 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 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.

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com