

Moormerland

Elegáns családi ház fenntartható hoszivattyúval és kényelmes lakókörnyezettel

VP azonosító: 25210085



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192,33 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 777 m²

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

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

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Áttekintés

VP azonosító	25210085	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 192,33 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	2000	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 77 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.10.2035	Végso energiafogyasztás	24.30 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



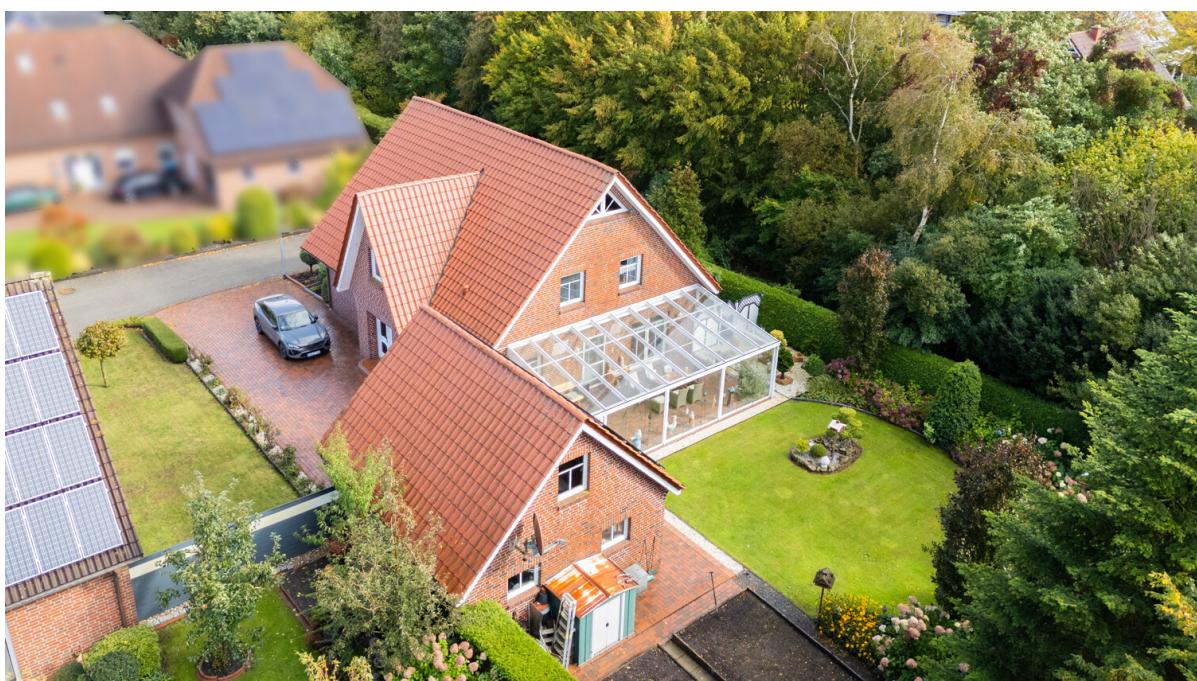
VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Az elso benyomás

Ez a bájos, 2000-ben épült családi ház a tágas életteret, a modern technológiát és a kiemelkedő energiahatékonyságot ötvözi, így olyan otthont teremt, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Körülbelül 192 m² lakótér várja Önt, jól megtervezett, egyszintes elrendezéssel, amely tökéletesen ötvözi a kényelmet, a stílust és a fenntarthatóságot – ideális családok, párok vagy bárki számára, aki tágas teret keres otthonosan élni és érezni magát. A földszint átgondoltan megtervezett és világos alaprajzzal büszkélkedhet. A nagyméretű, világos nappali rengeteg helyet kínál hangulatos családi összejövetelekhez vagy baráti estékhez. A konyha külön található, és nem közvetlenül kapcsolódik a nappalihoz – tökéletes azok számára, akik értékelik a nyugalmat és a funkcionálitást főzés közben. Innen a szomszédos szobák is rövid távolságra vannak, így a minden nap élet különösen kényelmes. Ezen a szinten található még egy hálószoba, egy vendég WC, egy háztartási helyiség és egy praktikus tárolóhelyiség. Külön elony, hogy ez az elrendezés zökkenőmentes egyszintes életet tesz lehetővé. A tágas, káddal ellátott fürdoszoba tovább fokozza az általános kényelmet. Az emeleten két világos gyerekszoba, egy további vendégszoba és egy második, teljes fürdoszoba található káddal, melyek felszereltsége minden kívánnivalót hagy maga után. A teljesen befejezett tetőr értékes plusz teret kínál. Az ingatlan egyik különlegessége a jövőbe mutató technológia: Egy modern, 2024-ben gyártott levego-víz hosszívattyú biztosítja a hatékony és fenntartható futést. Ezt egészíti ki egy 10 kW-os fotovoltaikus rendszer egy 7,6 kW-os akkumulátoros tárolóval, amelyet 2023-ban telepítettek. A tárolóegység szükség esetén bovítható, és a rendszerrel együtt nemcsak jelentesen alacsonyabb energiaköltségeket biztosít, hanem nagyfokú függetlenséget is az energiaszolgáltatótól. A részleges padlófutés kényelmes lakókörnyezetet teremt, a 2020-as új vinil padló pedig modern és jól karbantartott hangulatot kölcsönöz a helyiségeknek. A ház kívülről is minden tekintetben lenyűgöző: A 2020-ban újonnan épült, szépen parkosított nyári kert pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. A nagyméretű, dupla garázs elektromos redonykapukkal és integrált fali töltövel boséges helyet kínál jármuvei számára, és különösen kényelmessé teszi az elektromos autó töltését. Itt egy olyan otthonra bukkan, amely nemcsak tágasságával és átgondolt elrendezésével nyugöz le, hanem fenntartható technológiájával, magas szintű lakhatási komfortjával és barátságos légkörével is – tökéletes azok számára, akik modern, jövőbiztos életet keresnek.

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25210085 - 26802 Moormerland

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²*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 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: 25210085 - 26802 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