

Neukamperfehn – Moormerland

Versatile concetto residenziale e commerciale con strutture esterne di alta qualità su un ampio appezzamento di terreno

Codice oggetto: 25210071



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 318 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.580 m²

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210071
Superficie netta	ca. 318 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	198.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1926

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, risalente al 1926, coniuga il carattere storico con i comfort moderni, offrendo sia comfort residenziali che interessanti opportunità per uso commerciale e investimento. Nella parte anteriore della proprietà, troverete un invitante spazio commerciale di circa 60 m², parte di un'area commerciale modernizzata di circa 164 m². I lavori di ristrutturazione sono nelle fasi finali e sono ideali per una varietà di usi, che si tratti di una boutique, di uno studio medico, di uno studio o di un ufficio. L'ampia zona giorno è suddivisa in due appartamenti per una superficie abitabile complessiva di circa 282 m². Gli ambienti luminosi e spaziosi offrono numerose possibilità di progettazione per una vita personalizzata. Le tapparelle elettriche esterne al piano terra e ai piani superiori, insieme alle finestre con doppi vetri, garantiscono comfort ed efficienza energetica. Il piano superiore della casa offre potenziale, ma necessita di ristrutturazione. Un ulteriore sottotetto ristrutturato amplia ulteriormente lo spazio abitabile disponibile. L'ex fienile è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2019/2020, che hanno incluso una nuova soletta di fondazione, un tetto isolato (lana di roccia) e infissi e accessori di alta qualità. Nonostante il minor numero di finestre, la mansarda offre un potenziale di ampliamento creativo. L'area esterna, curata con cura, invita a soffermarsi: un'ampia terrazza con vasca idromassaggio (installata nel 2019) e una pregiata casetta da giardino creano un'oasi di benessere privata. Il sistema di drenaggio esterno è stato rinnovato nel 2015 e la facciata è stata recentemente stuccata. Un collegamento in fibra ottica, un moderno impianto di riscaldamento (installato nel 2015) e la possibilità di utilizzare materiali di alta qualità a partire dal 2023 rendono questa proprietà un'offerta interessante sia per i proprietari che per gli investitori. Un tour virtuale 3D è disponibile su richiesta!

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Tutto sulla posizione

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 67km².

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 (A31) ist zuverlässig erreichbar, und der Bahnhof Leer befindet sich etwa 167km entfernt – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Umgebung.

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25210071 - 26835 Neukamperfehn – Moormerland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com