

Moormerland

Elegante casa indipendente con pompa di calore sostenibile e ambiente abitativo confortevole

Codice oggetto: 25210085



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192,33 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m²

Codice oggetto: 25210085 - 26802 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: 25210085 - 26802 Moormerland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210085
Superficie netta	ca. 192,33 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035	Consumo finale di energia	24.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, costruita nel 2000, combina ampi spazi abitativi, tecnologie moderne e un'eccellente efficienza energetica per creare una casa che non lascia nulla a desiderare. Vi aspettano circa 192 m² di spazio abitabile, con una disposizione ben progettata su un unico piano che coniuga perfettamente comfort, stile e sostenibilità: ideale per famiglie, coppie o chiunque cerchi ampio spazio per vivere e sentirsi a casa. Il piano terra vanta una planimetria ben progettata e strutturata. L'ampia e luminosa zona giorno offre ampio spazio per accoglienti riunioni di famiglia o serate conviviali con gli amici. La cucina è situata separatamente e non direttamente collegata al soggiorno, perfetta per chi apprezza la tranquillità e la funzionalità mentre cucina. Da qui, le brevi distanze per raggiungere le stanze adiacenti rendono la vita quotidiana particolarmente comoda. Questo piano comprende anche una camera da letto, un bagno per gli ospiti, un ripostiglio e un pratico ripostiglio. Un vantaggio particolare è che questa disposizione consente di vivere senza soluzione di continuità su un unico piano. Un ampio bagno completo con vasca migliora ulteriormente il comfort generale. Al piano superiore si trovano due luminose camerette per bambini, un'ulteriore camera per gli ospiti e un secondo bagno completo con vasca, i cui comfort soddisfano ogni desiderio. La mansarda completamente rifinita offre prezioso spazio aggiuntivo. Un punto di forza di questa proprietà è la sua tecnologia orientata al futuro: una moderna pompa di calore ad aria del 2024 garantisce un riscaldamento efficiente e sostenibile. A ciò si aggiunge un impianto fotovoltaico da 10 kW con un accumulatore a batteria da 7,6 kW, installato nel 2023. L'accumulatore può essere ampliato all'occorrenza e, insieme all'impianto, garantisce non solo costi energetici significativamente inferiori, ma anche un elevato grado di indipendenza dal fornitore di energia. Il riscaldamento a pavimento parziale crea un clima abitativo confortevole e il nuovo pavimento in vinile del 2020 conferisce agli ambienti un'atmosfera moderna e curata. La casa convince anche all'esterno sotto ogni aspetto: il giardino estivo curato con cura, di nuova costruzione nel 2020, invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Un ampio garage doppio con serrande elettriche e wallbox integrata offre ampio spazio per i vostri veicoli e rende particolarmente comoda la ricarica di un'auto elettrica. Qui troverete una casa che colpisce non solo per la sua spaziosità e la disposizione ben studiata, ma anche per la tecnologia sostenibile, l'elevato comfort abitativo e un'atmosfera accogliente: perfetta per chi cerca una vita moderna con una prospettiva a prova di futuro.

Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210085 - 26802 Moormerland

Ulteriori informazioni

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 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: 25210085 - 26802 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