

Moormerland

# Entra e arriva: una casa che ti fa sentire bene a Warsingsfehn

Codice oggetto: 253351061



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 909 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 253351061 - 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: 253351061 - 26802 Moormerland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>253351061</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1978</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 3 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>279.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2023</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>145.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1978</b>

Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland

## La proprietà



Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland

## La proprietà



Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland

## La proprietà



Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland

## La proprietà



**Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Moormerland/Warsingsfehn – einem liebevoll gepflegten Einfamilienhaus, das 1978 in solider Bauweise errichtet wurde und seither fortlaufend modernisiert und instand gehalten wird. Mit rund 120 Quadratmetern Wohnfläche und einem großzügigen, etwa 909 Quadratmeter großen Grundstück bietet es den perfekten Rahmen für Familien, Paare oder alle, die das Leben mit Raum und Weite genießen möchten.

Schon beim Betreten der einladenden Diele spüren Sie den harmonischen Charakter des Hauses. Linker Hand öffnet sich die helle, 2021 vollständig erneuerte Küche, in der moderne Ausstattung und freundliche Farben eine Atmosphäre schaffen, in der das Kochen wieder Freude macht. Durch das 2020 erneuerte Fenster fällt viel Tageslicht ein, das den Raum zum Strahlen bringt. Gleich daneben liegt das erste, großzügige Wohnzimmer – ein Ort für gesellige Abende, ruhige Lesestunden oder entspannte Gespräche mit Freunden.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Gäste-WC und das stilvolle Badezimmer, das 2019/2020 aufwendig modernisiert wurde und nun mit zeitgemäßer Ausstattung und Wohlgefühl überzeugt. Ein Schlafzimmer auf dieser Ebene ermöglicht bequemes, ebenerdiges Wohnen – ideal für jede Lebenssituation.

Von der Diele aus führt der Weg weiter in einen vielseitig nutzbaren Raum, der 2015 aus einer Garage zum Wohnraum umgebaut wurde. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Dahinter öffnet sich ein weiteres, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang in den gepflegten und angehobenen Garten. Die angrenzende Terrasse bietet Platz für gesellige Grillrunden und erholsame Stunden im Freien – und eröffnet zudem die Möglichkeit, bei Bedarf einen Wintergarten zu errichten.

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, wo zwei weitere geräumige Schlafzimmer auf Sie warten. Besonders interessant: Ein Raum, der aktuell als Büro genutzt wird, war ursprünglich als Badezimmer angelegt und kann ohne großen Aufwand wieder zu einem zusätzlichen Bad umgebaut werden. Ein praktischer Abstellraum sorgt hier außerdem für Ordnung und Stauraum.

Das Haus präsentiert sich technisch und optisch in sehr gutem Zustand: Das Hauptdach wurde 2008 erneuert und gedämmt, das Flachdach 2019 modernisiert, die Heiztherme 2023 ausgetauscht. Der Garten ist mit viel Liebe angelegt, und dank eines Carports mit zwei Stellplätzen sowie drei zusätzlicher Außenstellplätze finden auch Ihre Fahrzeuge reichlich

**Raum.**

**Hier vereinen sich ein gepflegtes, bezugsfertiges Wohnambiente mit der Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Ein Zuhause, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Lebensqualität – und das darauf wartet, mit Ihren persönlichen Geschichten gefüllt zu werden.**

**Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland**

## **Dettagli dei servizi**

- > Garage ausgebaut 2015
- > Dach 2008 erneuert und gedämmt
- > Flachdach 2019 erneuert
- > Therme 2023 erneuert
- > Elektrik Baujahr
- > Bad 2019/20 erneuert
- > Küche 2021 erneuert
- > Fenster Küche 2020 erneuert
- > Carport mit 2-Stellplätzen
- > 3 Freiplätze
- > Gepflegter Garten
- > Garten angehoben
- > Ebenerdiges Wohnen möglich
- > Terrasse erneuert

**Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland**

## **Tutto sulla posizione**

Moormerland ist eine Gemeinde im Landkreis Leer in Ostfriesland, Niedersachsen, zu der auch der Ortsteil Warsingsfehn gehört. Das Gebiet liegt im nordwestlichen Niedersachsen zwischen der Ems im Westen und dem Fehntjer Tief im Osten, eingebettet in eine typische ostfriesische Landschaft mit weitläufigen Moor- und Marschgebieten. Warsingsfehn ist geprägt von den für Fehndörfer charakteristischen Kanälen (Fehnen) und Brücken, die aus der Zeit der Moorkolonisation stammen. Die Region ist verkehrsgünstig an die Bundesstraße 72 und die Autobahn A31 angebunden, wodurch eine schnelle Verbindung zu den Städten Leer, Emden und Aurich sowie zur Nordseeküste besteht. Durch seine Lage zwischen Flussniederungen und Moorflächen bietet Moormerland ein landschaftlich abwechslungsreiches Umfeld, das sowohl für Landwirtschaft als auch für Wohnen und Erholung genutzt wird. Das Ortsbild von Warsingsfehn wird von Backsteinhäusern, viel Grün und den Wasserläufen bestimmt, was ihm einen maritimen und zugleich ländlichen Charakter verleiht.

**Codice oggetto: 253351061 - 26802 Moormerland**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Codice oggetto: 253351061 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**