

Moormerland / Warsingsfehn

Bungalow mit viel Potenzial: 220 m² Wohnfläche auf großem Grundstück in zentraler Lage

Codice oggetto: 26210067



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.433 m²

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

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

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210067
Superficie netta	ca. 220 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	184.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



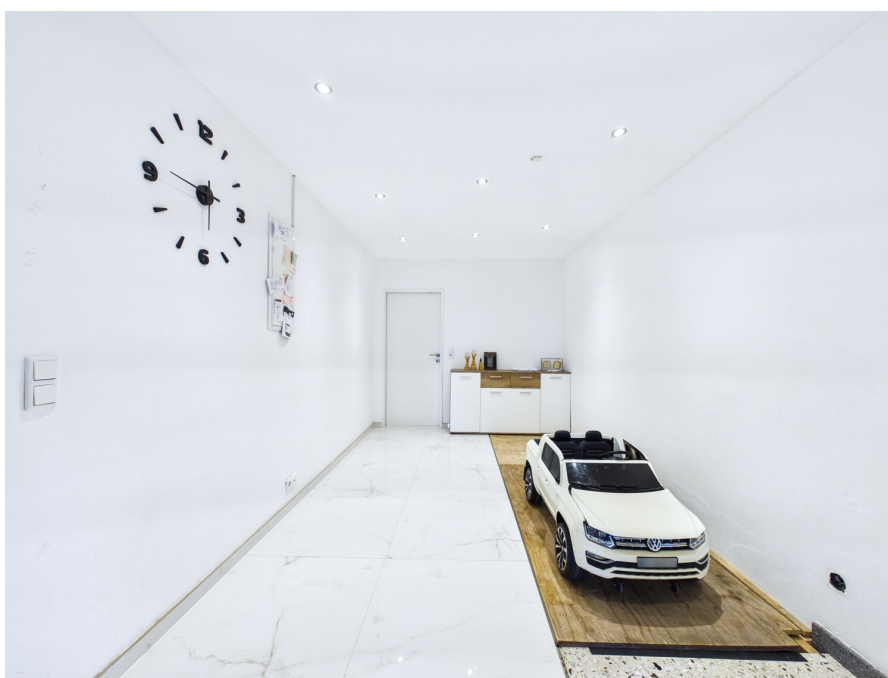
Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

La proprietà



Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Una prima impressione

Dieser nachhaltig modernisierte Bungalow überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem 1.433 m² großen Grundstück. Die im Jahr 1967 errichtete Immobilie wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem 2019 sämtliche Leitungen erneuert ebenfalls wurden sämtliche Fenster sowie die Heizungsanlage erneuert, sodass zeitgemäßer Wohnkomfort mit dem Charme einer soliden Bestandsimmobilie verbunden wird.

Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 88 m² große Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Sie verfügt über eine eigene Küche sowie ein separates Badezimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gäste, erwachsene Kinder, Angehörige oder als attraktive Vermietungsoption. Durch den separaten Zugang, der seit 2025 zur Verfügung steht, genießen beide Wohneinheiten ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich integriert und den Mittelpunkt des familiären Zusammenlebens bildet. Dank der durchdachten Raumaufteilung ist ebenerdiges Wohnen problemlos möglich – ein Pluspunkt sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wert auf barrierearmes Wohnen legen.

Zur Ausstattung zählen großformatige Fliesen, die den Räumen ein modernes und hochwertiges Ambiente verleihen, sowie eine massive Betondecke, die für Stabilität und eine angenehme Schallisolierung sorgt. Dreifach verglaste Fenster unterstützen eine gute Energieeffizienz und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die ruhige Wohnlage, die großzügigen Platzverhältnisse sowie die vielseitig nutzbare Einliegerwohnung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach – dieser modernisierte Bungalow bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Flexibilität und gepflegtem Gesamtzustand.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Dettagli dei servizi

- Ruhige Wohnlage
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 88 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung mit eigener Küche und eigenem Badezimmer
- Moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Massive Betondecke
- Großformatige Fliesen
- Dreifach verglaste Fenster
- Außenjalousien
- Gedämmter Dachboden

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer gehört zu den gefragten Wohnstandorten Ostfrieslands und vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Der Ortsteil Warsingsfehn zeichnet sich durch seinen unverwechselbaren Fehncharakter aus und wird von den historischen Kanälen sowie den zahlreichen Brücken geprägt, die bis heute das Ortsbild bestimmen.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft Ostfrieslands mit weitläufigen Moor- und Marschflächen bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße B72 sowie die Autobahn A31 sind die Städte Leer, Emden und Aurich ebenso wie die Nordseeküste in kurzer Zeit erreichbar.

Warsingsfehn verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem erreichbar.

Das Ortsbild wird von gepflegten Backsteinhäusern, weitläufigen Grünflächen und den charakteristischen Wasserläufen geprägt. Diese besondere Kombination aus maritimem Flair, ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit macht Warsingsfehn zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Codice oggetto: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Ulteriori informazioni

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: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

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