

Moormerland / Warsingsfehn

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

Número da propriedade: 26210067



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.433 m²

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Numa vista geral

Número da propriedade	26210067
Área	ca. 220 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1967
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	375.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	184.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.07.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



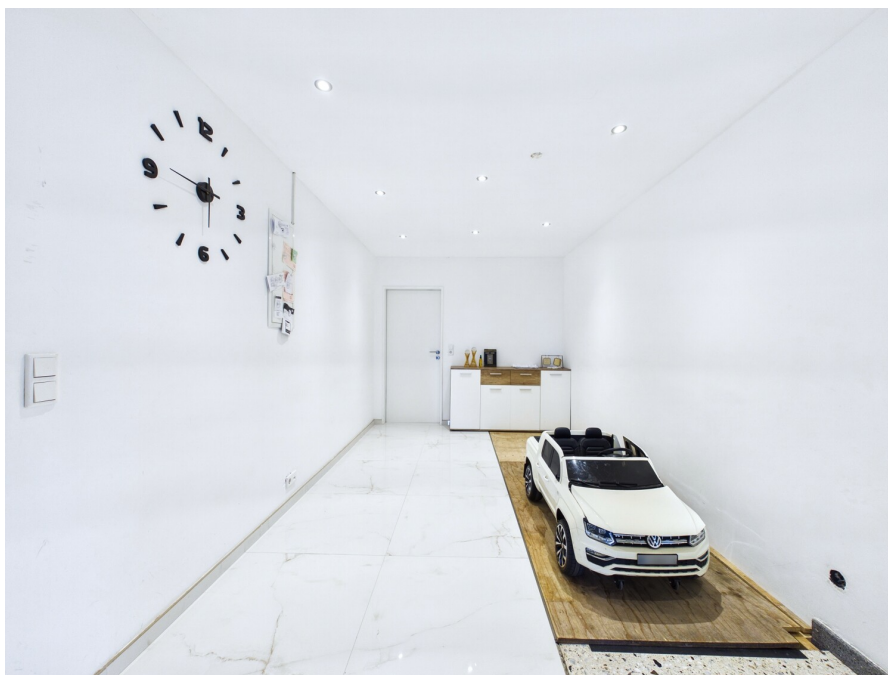
Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

O imóvel



Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Uma primeira impressão

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 Schallsolierung 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.

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26210067 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com