Moorweg

Platz für die ganze Familie - Mehrgenerationen-Ensemble mit Bungalow in Esens/OT-Westerschoo

Objektnummer: 25361095



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1690 m²

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Auf einen Blick

Objektnummer	25361095
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	89.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Immobilienensemble bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Auf einem 1.690 m² großen Grundstück befinden sich ein Haupthaus (Bj. 1995), ein direkt angebauter Bungalow (Bj. 2008) sowie ein Nebengebäude das als kleine Praxis umfunktioniert wurde, ergänzt durch eine große Blockhütte, ein Carport mit zwei Stellplätzen, einem geräumigen Schuppen und einem gepflegten Außenbereich.

Haupthaus – ca. 170 m² Wohnfläche
Der Zugang erfolgt über den zentralen Hauseingang. Vom Flur aus sind alle Räume erreichbar, zudem führt hier eine Treppe ins Obergeschoss.
Zusätzlich steht ein Spitzboden zur Verfügung, in dem sich die Heizungsanlage aus dem Baujahr befindet.
Die Wohnungseingangstür wurde 2024 erneuert. 2025 wurden Unterdeckung, Unterspannfolie und Firstrolle am Dach instand gesetzt.
Ein Wintergarten rundet das Raumangebot des Haupthauses ab.

Bungalow – ca. 120 m² barrierefrei & modern (Bj. 2008)
Der direkt angebaute Bungalow überzeugt durch seine barrierefreie und behindertengerechte Ausstattung:
Offener Wohn- und Essbereich, Hochwertige, neuwertige Küche (Bj. 2020), Schlafzimmer, Vollbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne & breiter Tür, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer
Der Bungalow verfügt über eine Fußbodenheizung.

Energie & Technik
Photovoltaikanlage (Enpal, Mietmodell), ca. 36 Module, 10 kW Speicher, Wallbox für E-Mobilität
Eigene Kläranlage - 3-Kammer-System: Genehmigt für 10 Jahre, ausgelegt für bis zu 8 Personen

Fazit
Eine außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, moderner Technik und hervorragenden Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Moorweg im Ortsteil Westerschoo, direkt an der Gemeindegrenze zu Ochtersum im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, eingebettet in eine ruhige, ländliche Umgebung, die zugleich gute Anbindung und Versorgung bietet.

Die Lage bietet viel Lebensqualität: Die Landschaft rund um Westerschoo ist ideal für Spaziergänge, Fahrrad- oder Freizeitaktivitäten im Freien, und auch die Nähe zur Nordseeküste macht den Wohnstandort attraktiv. Ruhige Straßen, offenes Grün und die umliegenden kleinen Orte wie Ochtersum, Utarp, Schweindorf oder Blomberg schaffen eine angenehme dörfliche Atmosphäre.

Versorgung & Einkauf: Größere Einkäufe erledigt man bequem in nahegelegenen Orten wie Westerholt oder der Stadt Esens, die in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind und ein breites Angebot an Supermärkten, Fachgeschäften, Apotheken, Banken und Dienstleistungen bieten. Ärzte- und Gesundheitsversorgungen sind hier ebenfalls vorhanden.

Bildung & Betreuung: Für Familien mit Kindern ist die Grundschule in Neugaude ein zentraler Anlaufpunkt vor Ort, ergänzt durch einen angegliederten Kindergarten, der kurze Wege für die Kleinsten bedeutet. Die weiterführende Schulen stehen in Esens zur Verfügung und sind mit dem Auto oder Schulbussen gut erreichbar.

Verkehr & Anbindung: Die Immobilie profitiert von einer guten Anbindung über das regionale Straßennetz. Die nächstgelegene Autobahn, die A31, ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Osnabrück und Emden, ideal für Pendler. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Esens, nur wenige Minuten entfernt. Von dort bestehen Zugverbindungen zu größeren Städten und in das weitere Bahnnetz.

Fazit: Die Lage in Moorweg/Westerschoo verbindet ländliche Ruhe und naturnahe Lebensqualität mit moderner Erreichbarkeit und solider Infrastruktur. Sie bietet zugleich kurze Wege zu wichtigen Alltagszielen wie Einkauf, Schule, Gesundheit und Verkehrsanbindung – ideal für Familien und Mehrgenerationenwohnen. Ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25361095 - 26427 Moorweg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com