Moormerland

Maison individuelle neuve avec technologie moderne et terrasse à partir de 2025

CODE DU BIEN: 25418118



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175.67 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 566 m^2

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418118
Surface habitable	ca. 175.67 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

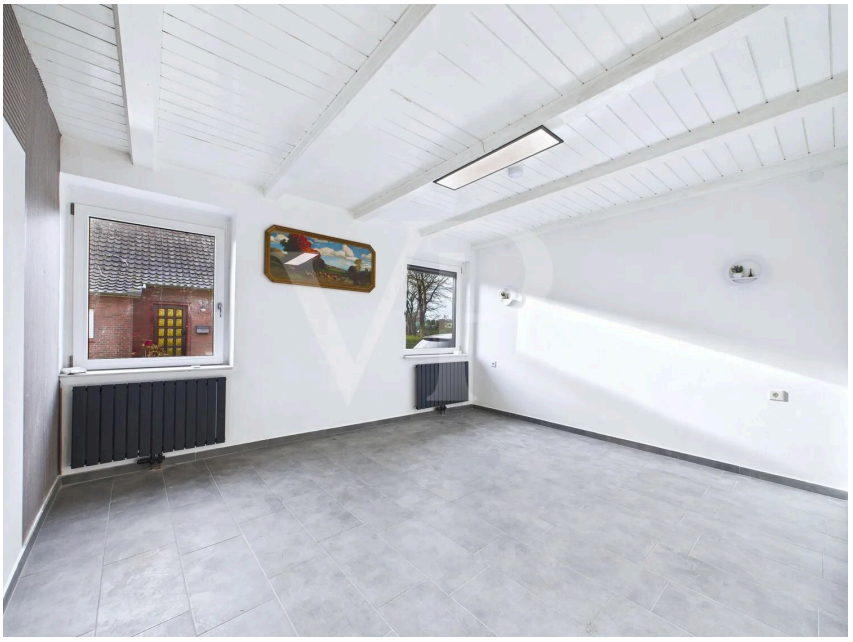
La propriété

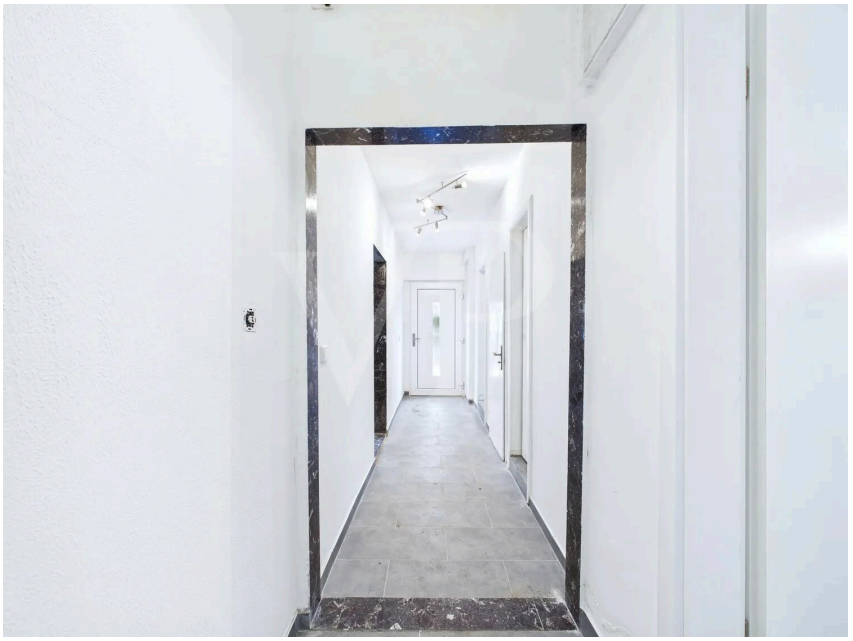




CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

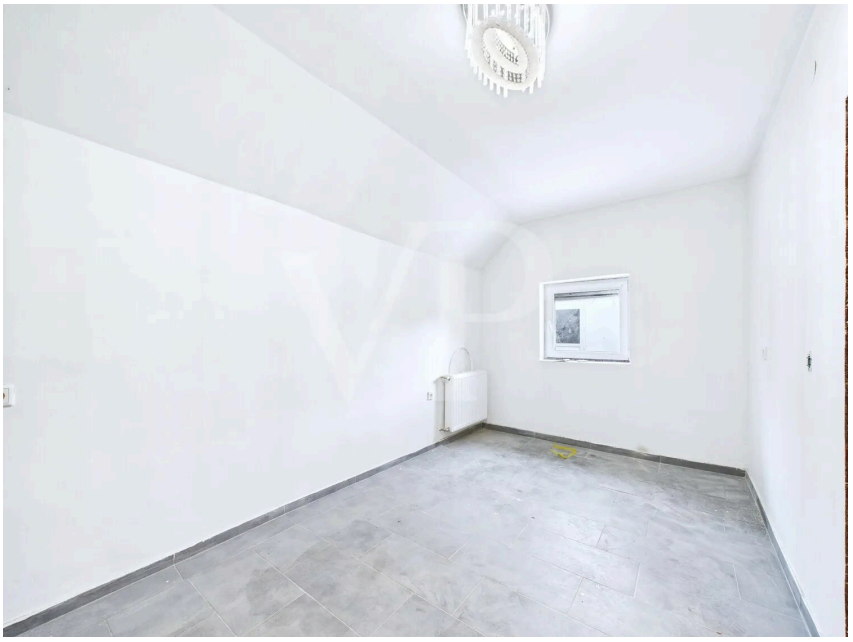
La propriété

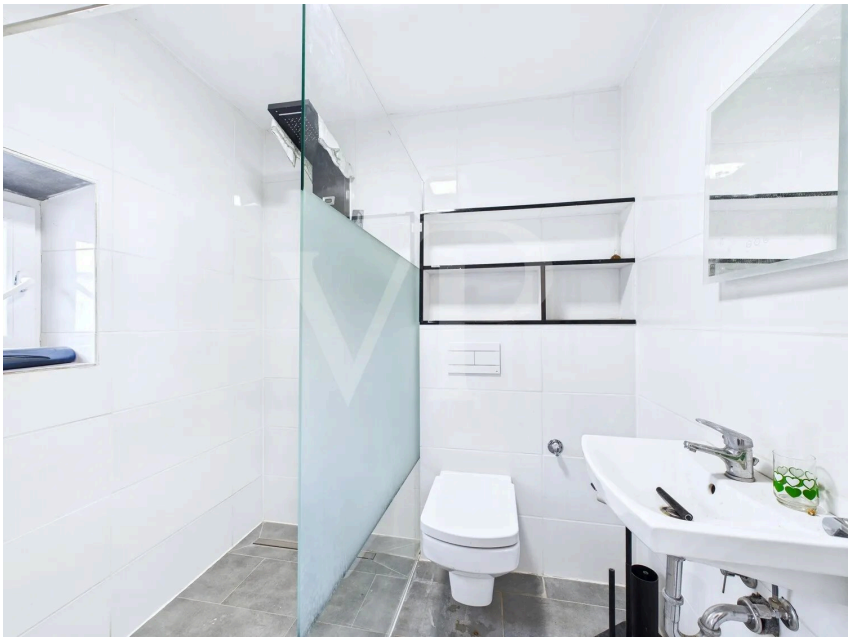




CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

La propriété





CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

La propriété





CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare bietet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 175,67m² ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur neu angelegten Terrasse (2025), der Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten für den Alltag und das Zusammensein mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Küche ist lichtdurchflutet und funktional gestaltet, sodass das Kochen zum angenehmen Erlebnis wird. Ein Gäste-WC mit hochwertigen Sanitäranlagen wurde im Jahr 2025 vollständig erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere flexibel nutzbare Räume, darunter Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Die Decke des Obergeschosses ist gedämmt, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt. Bodentiefe, moderne Fenster mit elektrischen Jalousien (2025) sorgen für viel Tageslicht, eine komfortable Bedienung sowie eine optimale Regulierung der Lichtverhältnisse.

Das gesamte Haussystem wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Hierzu zählen neue Bodenbeläge, Elektrik, Rohre und Leitungen sowie die Außendämmung der Fassade, die für eine hohe Energieeffizienz sorgt. Zudem wurde bereits 2018 eine moderne Therme installiert, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ergänzt wird dieser Standard durch eine Photovoltaikanlage mit einem leistungsstarken 10 kW-Speicher (2025), die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt und langfristig die Betriebskosten senkt.

Im Außenbereich finden Sie neben einem gepflegten Garten ausreichend Platz zum Verweilen und Spielen. Das zugehörige Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitaktivitäten. Ihr Fuhrpark kann auf insgesamt sechs Parkplätzen sowie in einer geräumigen Garage untergebracht werden – ein Angebot, das in dieser Form selten ist. Zwei separate Kellerräume ermöglichen neben dem klassischen Stauraum beispielsweise auch einen Hobby- oder Fitnessbereich.

Dank der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 entspricht die Ausstattung den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Außenwände sind vollumfänglich gedämmt, die Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet, und auch die Elektrik sowie sämtliche Leitungen und Bodenbeläge wurden erneuert. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Dadurch eignet sich dieses Einfamilienhaus insbesondere für Familien, die ein komfortables und energieeffizientes Zuhause suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Erleben Sie die vielseitigen Vorzüge dieses modernen Einfamilienhauses selbst vor Ort.

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Détails des commodités

Fenster 2025
Dach 2024
Therme 2018
Bodenbelege 2025
Elektrik 2025
Rohre + Leitungen 2025
PV-Anlage mit 10kW Speicher 2025
Terrasse 2025
Modernisiert 2025
Dämmung Außenwände 2025
Fenster mit elektrischer Jalousie
Toilette 2025
2x Keller
6x Parkplätze
Garten
Gartenhaus
Garage
Decke OG gedämmt

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Tout sur l'emplacement

Die Lage befindet sich in einem ruhigen, überwiegend wohngeprägten Bereich innerhalb der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gärten, Grünflächen und einem insgesamt ländlich-idyllischen Charakter. Die typische ostfriesische Landschaft mit Wiesen, Fehnkanälen und weitläufigen Freiflächen verleiht dem Gebiet eine naturnahe Atmosphäre.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung ausgesprochen günstig. Die nächstgrößeren Städte Leer und Emden lassen sich in kurzer Fahrzeit erreichen, ebenso die Autobahnverbindung der A31. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet gut verfügbar und bieten eine verlässliche Infrastruktur. Das Wohnumfeld zeichnet sich insgesamt durch eine angenehme Mischung aus dörflicher Ruhe und guter Erreichbarkeit aus.

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25418118 - 26802 Moormerland

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com