Moormerland

Attraktives Investment: Modernisiertes Einfamilienhaus mit 8,2% Rendite

Objektnummer: 25418118A



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.67 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 566 m²

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

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

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Auf einen Blick

Objektnummer	25418118A
Wohnfläche	ca. 175.67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 175 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

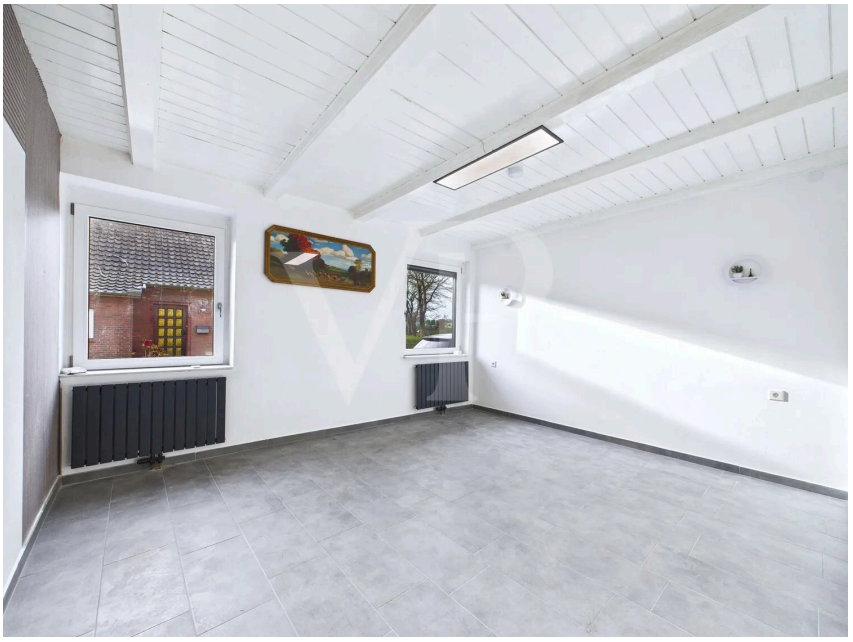
Die Immobilie

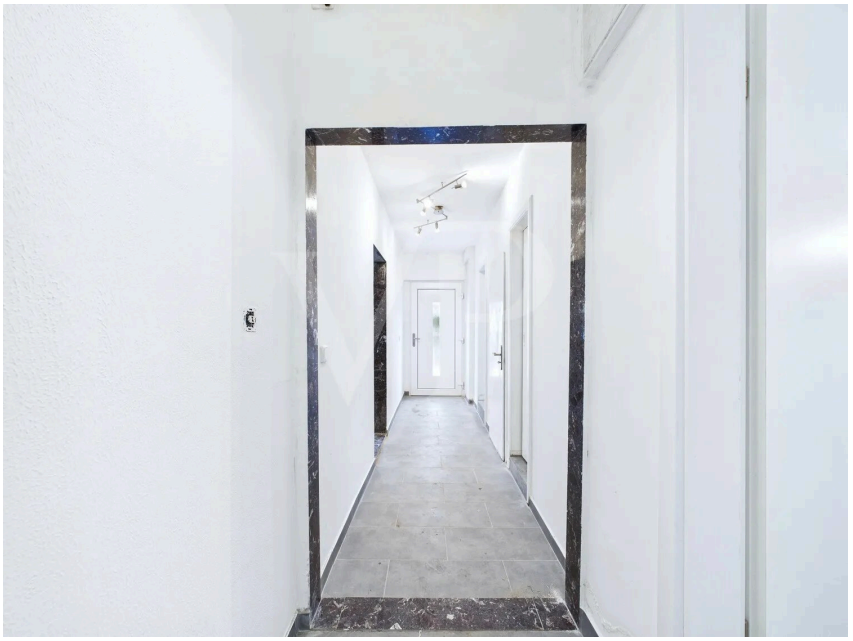




Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

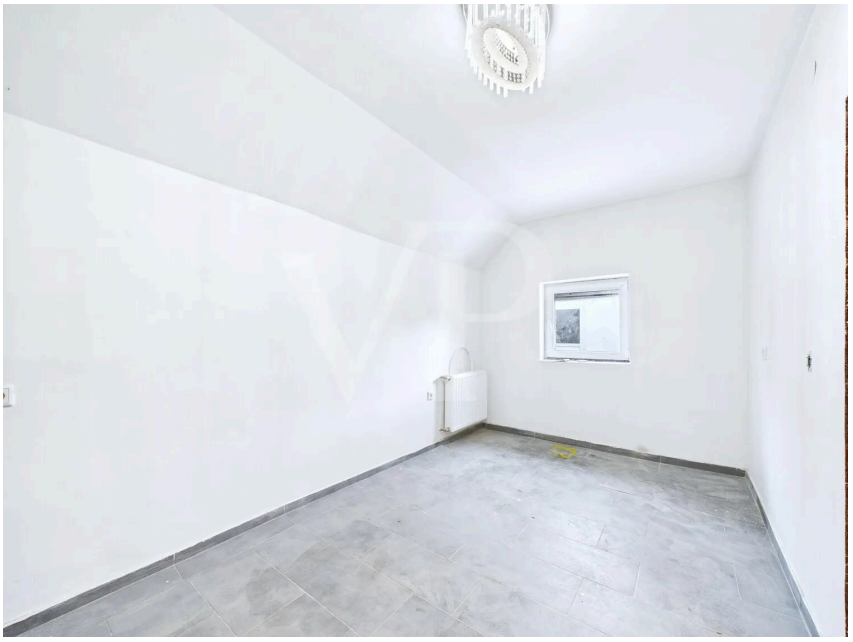
Die Immobilie

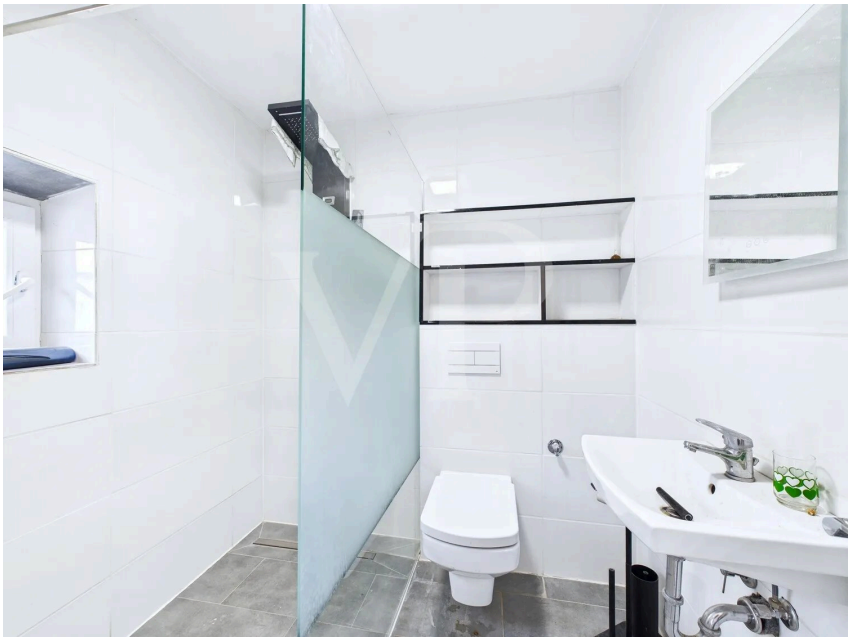




Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Einfamilienhaus, das sich aufgrund seiner flexiblen Nutzung und guten Vermietung als Kapitalanlage eignet. Die Immobilie bietet mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 175,67 m² attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung sowie ein hohes Wertentwicklungspotenzial.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich hier auf zwei Ebenen und ermöglicht eine vielseitige Nutzung zur Vermietung oder Eigennutzung. Hierbei lassen sich das Erd- und Dachgeschoss als separate Einheiten aufteilen. Die monatliche Kaltmiete der zwei Parteien liegt aktuell bei insgesamt 1.710€, woraus sich eine Rendite von ca. 8,2% ergeben würde.

Im Jahr 2025 wurde das Erdgeschoss umfangreich modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Erneuert wurden unter anderem die Bodenbeläge, Elektrik, Rohre und Leitungen sowie die Außendämmung der Fassade. 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.

Auch der Außenbereich bietet einen deutlichen Mehrwert für seine Bewohner. Ein gepflegter Garten mit Gartenhaus, eine großzügige Garage, die neu angelegte Terrasse (2025) sowie insgesamt sechs Stellplätze erhöhen die Attraktivität der Immobilie erheblich und stellen insbesondere in dieser Größenordnung ein seltenes Angebot dar.
Zwei separate Kellerräume bieten zusätzliche Nutzflächen, beispielsweise als Lagerräume.

Diese Immobilie vereint einen nahezu neuwertigen Modernisierungsstandard mit energieeffizienter Technik und einer ruhigen Lage. Sie bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine wertbeständige Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial und attraktiven Vermietungsperspektiven zu investieren.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser modernen Kapitalanlage.

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Ausstattung und Details

Fenster 2025
Dach 2024
Therme 2018
Bodenbeläge 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

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25418118A - 26802 Moormerland

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: 25418118A - 26802 Moormerland

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