Moormerland

Viel Potenzial für Ihre Ideen – sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Zentrum von Moormerland

Objektnummer: 26210080



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 741 m²

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

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

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26210080
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	185.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2936
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Die Immobilie

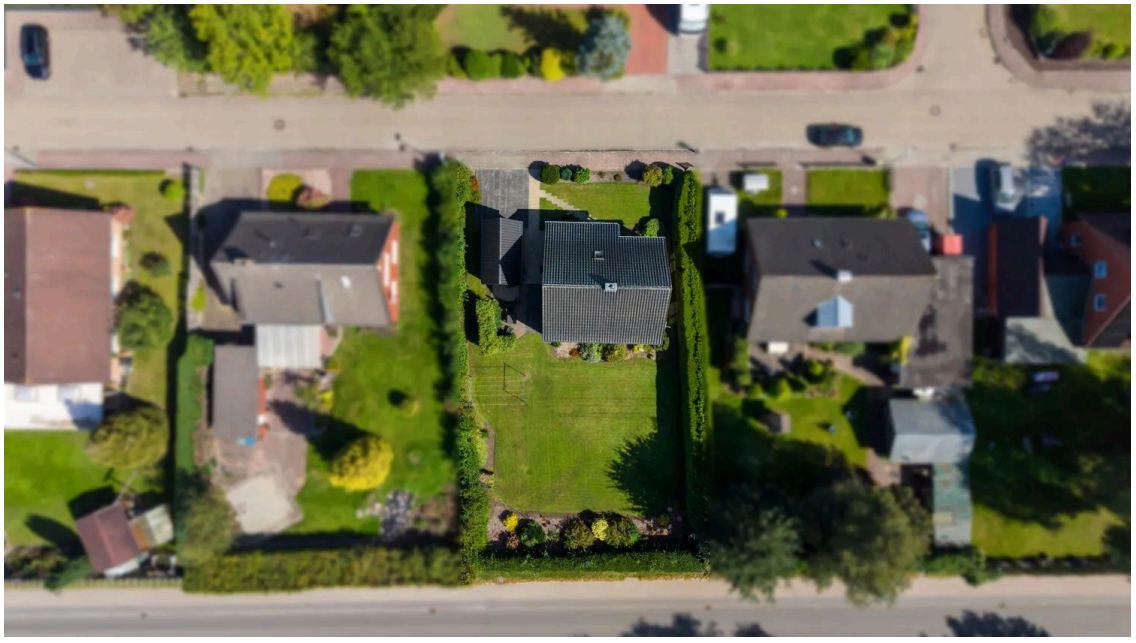




Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

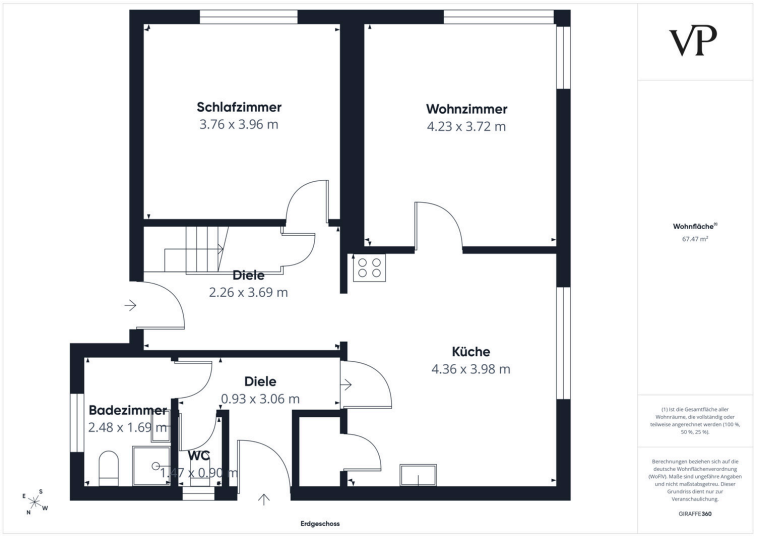
Die Immobilie

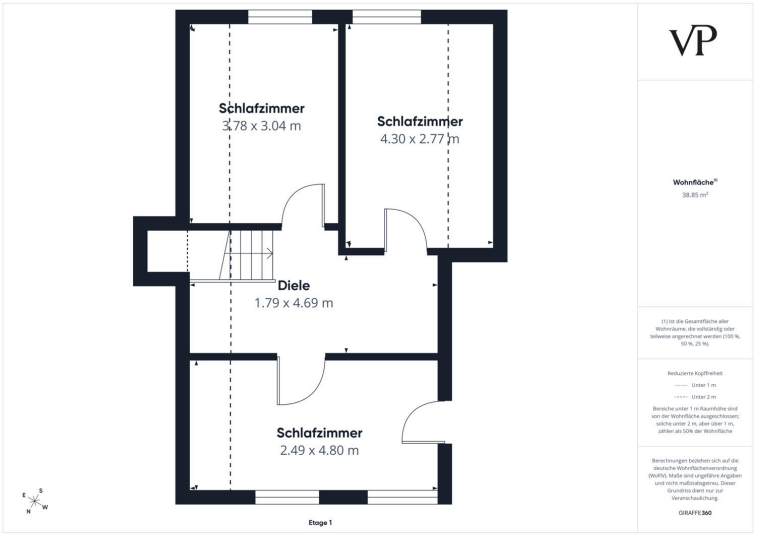




Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich in einer guten und zentralen Lage von Moormerland und bietet auf ca. 106 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 741 m² eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien, Paare oder Käufer, die auf der Suche nach einem eigenen Zuhause mit ausreichend Platz und einem großzügigen Grundstück sind und dabei die Möglichkeit schätzen, eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Das Wohnhaus verfügt insgesamt über fünf Zimmer und bietet damit eine angenehme Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Plus stellt das Dachgeschoss dar, in dem sich drei Schlafzimmer befinden. Dadurch bietet die Immobilie insbesondere für Familien mit Kindern gute Voraussetzungen. Die vorhandenen Räume können selbstverständlich auch flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und bietet Raum für die individuelle Gestaltung der Wohn-, Ess- und Nebenbereiche.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene wichtige Maßnahmen am Gebäude durchgeführt, sodass trotz des insgesamt renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustands bereits eine gute Grundlage vorhanden ist. Das Dach wurde im Jahr 2011 erneuert. Im Zuge dieser Maßnahme wurde auch die Dämmung des Dachbereichs verbessert. Hierfür wurden die vorhandenen Sparren aufgedoppelt und mit Mineralwolle gedämmt. Ebenfalls im Jahr 2011 wurde eine Hohlschichtdämmung vorgenommen, wodurch bereits Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes umgesetzt wurden. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2009.

Der Innenbereich der Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet dem zukünftigen Eigentümer gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus umfassend nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und moderne Wohnansprüche mit dem individuellen Geschmack zu verbinden. Ob zeitgemäße Bodenbeläge, neue Wand- und Deckengestaltungen, eine Modernisierung der Bäder oder eine grundlegende optische Neugestaltung – hier lässt sich mit entsprechenden Investitionen ein individuelles Zuhause schaffen.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 741 m² große Grundstück. Es bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien und alle, die Wert auf einen großzügigen Außenbereich legen. Je nach persönlichen Vorstellungen können hier beispielsweise eine große Rasenfläche, Spielmöglichkeiten für Kinder, Terrassenbereiche oder individuelle

Garten- und Freizeitflächen entstehen. Das Grundstück bietet damit ein Maß an Freiraum, das gerade in zentralen Lagen nicht selbstverständlich ist.

Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer guten Basis, einem großzügigen Grundstück und verschiedenen bereits durchgeführten Maßnahmen, das aufgrund seines renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustands insbesondere für Käufer interessant ist, die bereit sind, eigene Ideen und Investitionen einzubringen. Wer auf der Suche nach einem Haus mit viel Gestaltungspotenzial und ausreichend Platz in guter, zentraler Lage von Moormerland ist, findet hier die Möglichkeit, sich Schritt für Schritt ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Objektnummer: 26210080 - 26802 Moormerland

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gut etablierten Wohnlage von Moormerland. Das Umfeld ist überwiegend durch eine gewachsene Wohnbebauung geprägt und bietet damit ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Erreichbarkeit der vielfältigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Moormerland zählt zu den beliebten Wohnstandorten im ostfriesischen Landkreis Leer und verbindet eine gute Infrastruktur mit dem für die Region charakteristischen naturnahen und entspannten Lebensumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortsteilen gut erreichbar. Auch verschiedene Supermärkte und Discounter stehen für den täglichen Einkauf zur Verfügung.

Für Familien bietet der Standort ebenfalls gute Voraussetzungen. In der Gemeinde stehen mehrere Kindertagesstätten sowie verschiedene Grundschulen und weiterführende Schulen zur Verfügung. Mit der Integrierten Gesamtschule Moormerland und weiteren Bildungseinrichtungen besteht ein vielseitiges schulisches Angebot innerhalb der Gemeinde.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet Moormerland zahlreiche Möglichkeiten. Die weitläufige ostfriesische Landschaft mit ihren Kanälen, Wiesen und Feldern lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Darüber hinaus sorgen ein vielfältiges Vereinsleben, Sportangebote und gastronomische Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die Nähe zur ostfriesischen Küste bietet zusätzlich attraktive Möglichkeiten für Tagesausflüge und Erholung.

Durch die Lage im zentralen Bereich der Gemeinde sind auch die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar. Insbesondere die Städte Leer und Emden bieten ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, Gastronomie, Kultur und weiteren Einrichtungen. Gleichzeitig bleibt der Wohnstandort angenehm ruhig und bietet die Möglichkeit, Wohnen und Alltag mit einem hohen Maß an Lebensqualität zu verbinden.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, einem gewachsenen Wohnumfeld und der naturnahen Umgebung macht diese Lage zu einem attraktiven Standort für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnen mit guter Anbindung legen.

Objektnummer: 26210080 - 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: 26210080 - 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