Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Charakterstarkes Fehnhaus in naturbelassenem Grün

Objektnummer: 26335089



KAUFPREIS: 399.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217.49 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1816 m^2

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

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

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26335089
Wohnfläche	ca. 217.49 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie





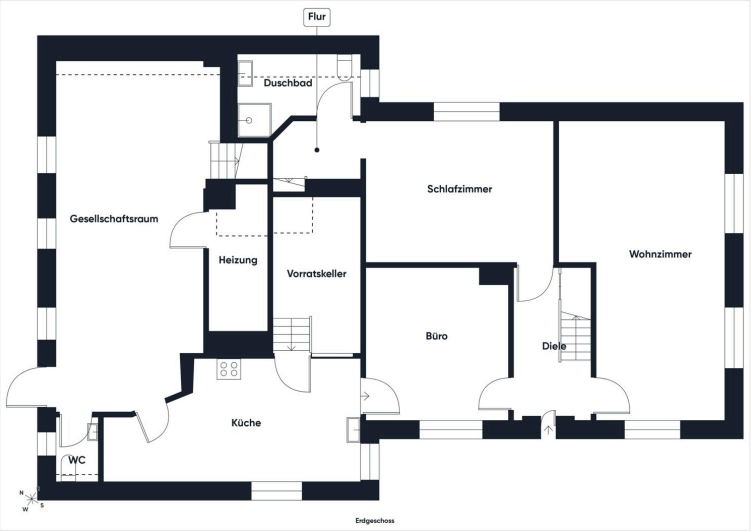
Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Die Immobilie

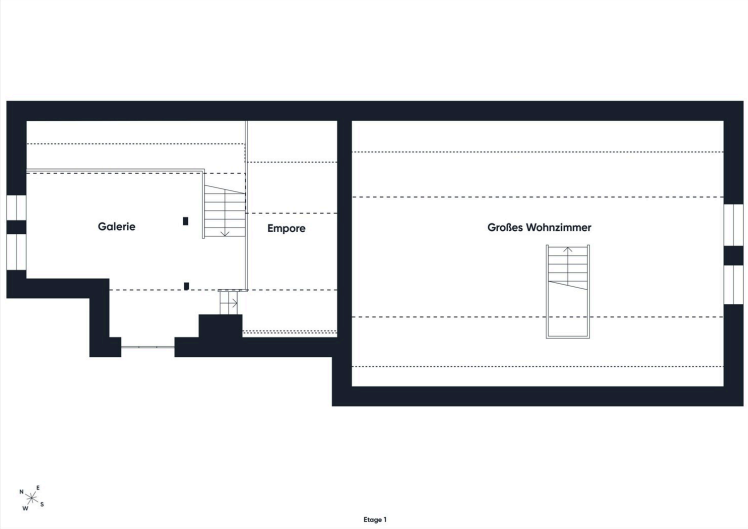


Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

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: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Ein erster Eindruck

Inmitten eines parkähnlichen, 1.816 m² großen Grundstücks in Warsingsfehn in Moormerland liegt dieses charaktervolle Fehnhaus aus dem Jahr 1954 – ein Anwesen, das seine Bewohner nicht nur beherbergt, sondern verwöhnt. Auf ca. 217 m² Wohnfläche verbindet sich der unverwechselbare Charakter mit einer durchdachten, großzügigen Aufteilung, die modernes Familienleben in vollen Zügen ermöglicht.
Schon der Weg zum Haus ist ein Erlebnis: Über eine kleine, parkähnliche Zufahrt erreichen Sie einen großzügigen Parkplatz sowie eine Garage – praktisch und zugleich einladend. Der naturbelassene Garten mit seinem prächtigen, alten Baumbestand lädt mit vielen kleinen Sitzplätzen dazu ein, der Sonne den ganzen Tag über nachzuwandern und die Ruhe des eigenen Grundstücks zu genießen. Wer gerne selbst erntet, was er isst, findet im eigenen Nutzgarten den passenden Raum dafür.
Im Inneren erwartet Sie ein Zuhause voller Möglichkeiten: Sechs Zimmer verteilen sich auf die Etagen, darunter zwei Schlafzimmer – eines davon ebenerdig gelegen, mit großem Fenster, eigenem Bad en Suite und einer eleganten Ankleide in Hochparterre. Diese Raumaufteilung schenkt Ihnen schon heute die Freiheit, komfortabel und barrierearm zu wohnen – eine Investition, die sich über Generationen auszahlt.
Das charmante Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet gemeinsam mit der großen Küche das Herzstück des täglichen Lebens und hinzu ein Gesellschaftsraum, in dem sich Familie und Gäste gerne versammeln. Die Küche mit teilweiser Industrieausstattung lässt ambitionierten Köchinnen und Köchen alle Freiheiten, während der angeschlossene Vorratsraum mit Souterrain für reichlich Stauraum sorgt – ein Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.
Über eine Treppe im Gesellschaftsraum gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich eine Ebene mit Galerie und kleiner Empore eröffnet – ein Raum voller Atmosphäre, ergänzt durch ein weiteres Bad. Das große Wohnzimmer, auch im Dachgeschoss, unter freiliegenden Sichtbalken versprüht hier besonderen Charme und lädt zum Verweilen ein.
Auch technisch überzeugt dieses Fehnhaus mit solider Substanz: Die massive Klinkerbauweise und die Dämmung bis in die Spitze schaffen ein behagliches Raumklima, das durch die Fußbodenheizung und die zentrale Gastherme zusätzlich unterstützt wird. Kunststofffenster mit Isolierglas sorgen für Wärme und Ruhe im Inneren, während stellenweise freigelegte Holzbalkendecken mit Sichtbalken dem Zuhause seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Der Bodenbelag zeigt sich vielseitig – von eleganten Fliesen über gemütlichen Teppichboden bis hin zu klassischen Holzdielen – und passt sich so jedem Raum und jeder Nutzung an.
Praktisch: Dreiadrige Stromleitungen versorgen nicht nur das Haupthaus, sondern auch die Garage und das Gartenatelier zuverlässig mit Strom, sodass auch dort ambitionierte Projekte keine Grenzen kennen. Für den Alltag komfortabel geregelt: Insgesamt stehen Ihnen ein Duschbad sowie zwei weitere separate WCs zur Verfügung.

Für alle, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, hält dieses Anwesen ein echtes Highlight bereit: Eine Gewerbenutzung ist möglich, die Genehmigung liegt bereits vor. Ein großzügiger, eigenständiger Raum mit eigenem WC steht dafür zur Verfügung – ideal für die eigene Praxis, ein Atelier oder ein kleines Unternehmen.
Apropos Atelier: Im Garten erwartet Sie ein großzügiges Gartenhaus, das sich hervorragend als kreativer Rückzugsort eignet, ergänzt durch eine massive Gartenlaube sowie mehrere kleine, nützliche Holzhütten für alles, was sonst noch verstaut werden möchte.
Dieses Fehnhaus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Charakter, Freiraum und Lebensqualität zu einem stimmigen Ganzen verschmelzen. Ein Zuhause für Familien, die das Besondere suchen und wissen, wie viel ein eigenes Stück Park bedeutet.

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – Moormerland

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Warsingsfehn der Gemeinde Moormerland. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.
Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Leer und Emden sowie die Autobahn A31 in kurzer Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Ortschaften sowie den Bahnhof in Leer mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

Auch die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld und sind schnell mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Objektnummer: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – 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: 26335089 - 26802 Moormerland / Warsingsfehn – 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