



Objektnummer 051-2024-324

**Solides Einfamilienhaus nur wenige Meter vom Zentrum Warsingsfehns entfernt!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**169.000,00 €**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>156,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>624,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.11.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>236.90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### Lage

**Sie möchten in einer der besten Lagen Moormerlands wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese beliebte, kleine Seitenstraße in der Ortschaft Warsingsfehn ist nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten, etc. befinden sich im Ort und sind auch per Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Die Freie Christliche Schule Ostfriesland befindet sich ebenso in angenehmer Entfernung.**

**Dort wohnen, wo Andere Urlaub machen! Genießen Sie die Vorzüge des wunderschönen Ostfrieslands mit den hier so typischen Fehnlandschaften! Die Gemeinde Moormerland finden Sie im Städtedreieck Leer, Emden und Aurich. Dieses macht den Standort auch für Berufspendler so attraktiv! Die nächste Zufahrt zur A 31/28 erreichen Sie benfalls in nur wenigen Autominuten.**

### Objektbeschreibung

**Hier dürfen wir Ihnen ein uriges Einfamilienhaus in beliebter Siedlungslage von Warsingsfehn anbieten.**

**Das Einfamilienhaus wurde ca. 1954/55 erbaut und wurde laufend instandgehalten, stets gepflegt und verfügt über eine solide Bausubstanz. So wurden hier beispielsweise in den 90ern die Bäder im Erd- und Dachgeschoss saniert, ein weiteres Duschbad im Erdgeschoss bereits ca. 2016 modernisiert. Außerdem wurde ca. 1999 das Dach neu eingedeckt, gedämmt und der Heuboden neu ausgebaut, ca. 2020 die Heizung ausgetauscht, weiterhin wurden hier bereits alle Fenster durch Kunstfenster ersetzt und ca. 4 bis 5 Fenster Ende 2023, Anfang 2024 im Erdgeschoss erneuert. Diese Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und punktet durch eine gemütliche, gestaltete Raumaufteilung. Weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind hier sicherlich noch erforderlich, jedoch können Sie sich mit überschaubarem Aufwand Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen. Derzeit ist die Immobilie noch gut vermietet, wird aber nach Absprache geräumt, da die Mieter bereits ein neues zuhause gefunden haben.**

**Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in: Diele, Durchgangszimmer, kleines Zimmer/Abstellraum (Küchenanschlüsse vorhanden), kleiner Flur, Duschbad, Schlafzimmer, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Wohnzimmer, Küche, Flur Badezimmer und Abstellraum (alter Stall). Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, Schlafzimmer, Duschbad, Küche mit Zugang zum ausgebauten Heuboden.**

**Das Platzangebot wird hier durch ein Doppelcarport und einen kleinen Holzschuppen im Garten abgerundet. Dies bietet Ihnen weitere Möglichkeiten für Hobby und Handwerk. Den pflegeleicht angelegten Garten können Sie von Ihrer überdachten und windgeschützten Terrasse aus genießen.**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

**Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier ein beliebtes Eigenheim auf einem großen Grundstück zum bezahlbaren Preis!**

**Es handelt sich hier um erstklassige Mieter! Das Mietverhältnis läuft bereits seit 2019! Es können hier Nettomieteinnahmen von ca. 7.080,00 € im Jahr erwartet werden. Entscheiden Sie sich für diese Immobilie: Guter Zustand und ein fairer Kaufpreis! Eine Immobilie mit umfangreichem Entwicklungspotenzial!**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!**

**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

**Unmittelbar neben dieser Immobilie verkaufen wir derzeit ein weiteres Einfamilienhaus (siehe Bilder Exposé) es besteht hier die Möglichkeit, auch beide Immobilien zu erwerben, um so genügend Platz für eine große Familie zu bieten!**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### **Ausstattung**

**Kunststofffenster mit zweifach Verglasung ( ca. 4 bis 5 Fenster von 2023/24) / größtenteils Außenjalousien / Gasheizung (Fabrikat: Wolf, Bj.: ca. 2020) / Badezimmer EG (Dusche, WC, Waschbecken, HWR-Anschlüsse) / Duschbad im EG (Dusche, WC, Waschbecken) / Duschbad DG (Dusche, WC und Waschbecken) / Ausgebauter Heuboden / kleiner Keller (Vorratskeller + Heizungsraum) / eine Einbauküche im DG / Überdachte Terrasse / überdachte Terrasse / Holzschuppen / Doppelcarport / Garten.**

### **Sonstiges**

**Sollten Sie an unserem Angebot grundsätzliches Interesse haben, so stehen wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch mit weiteren Informationen zur Verfügung.**

**Bei Erwerb des vorstehend genannten Objektes ist von Ihnen als Käufer KEINE PROVISION zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen.**

**Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorbezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Kaufverhandlungen führen Sie bitte ausschließlich mit uns. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig bzw. vollständig sind und dass das Objekt im Augenblick des Zugangs eines schriftlichen Kaufangebots noch verfügbar ist. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt ist vertraulich. Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte ohne unsere Einwilligung weitergeben. Bei Verstoß hiergegen haftet der Empfänger für den entstandenen Schaden.**

**Dieses Angebot wurde nach Angaben des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Sollte Ihnen das Objekt bekannt sein, informieren Sie uns bitte schriftlich innerhalb von 2 Tagen.**

**Unsere Datenschutzbestimmungen (DSGVO) finden Sie auf unserer Homepage [www.feldhuis.de/datenschutz-php/](http://www.feldhuis.de/datenschutz-php/)**



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

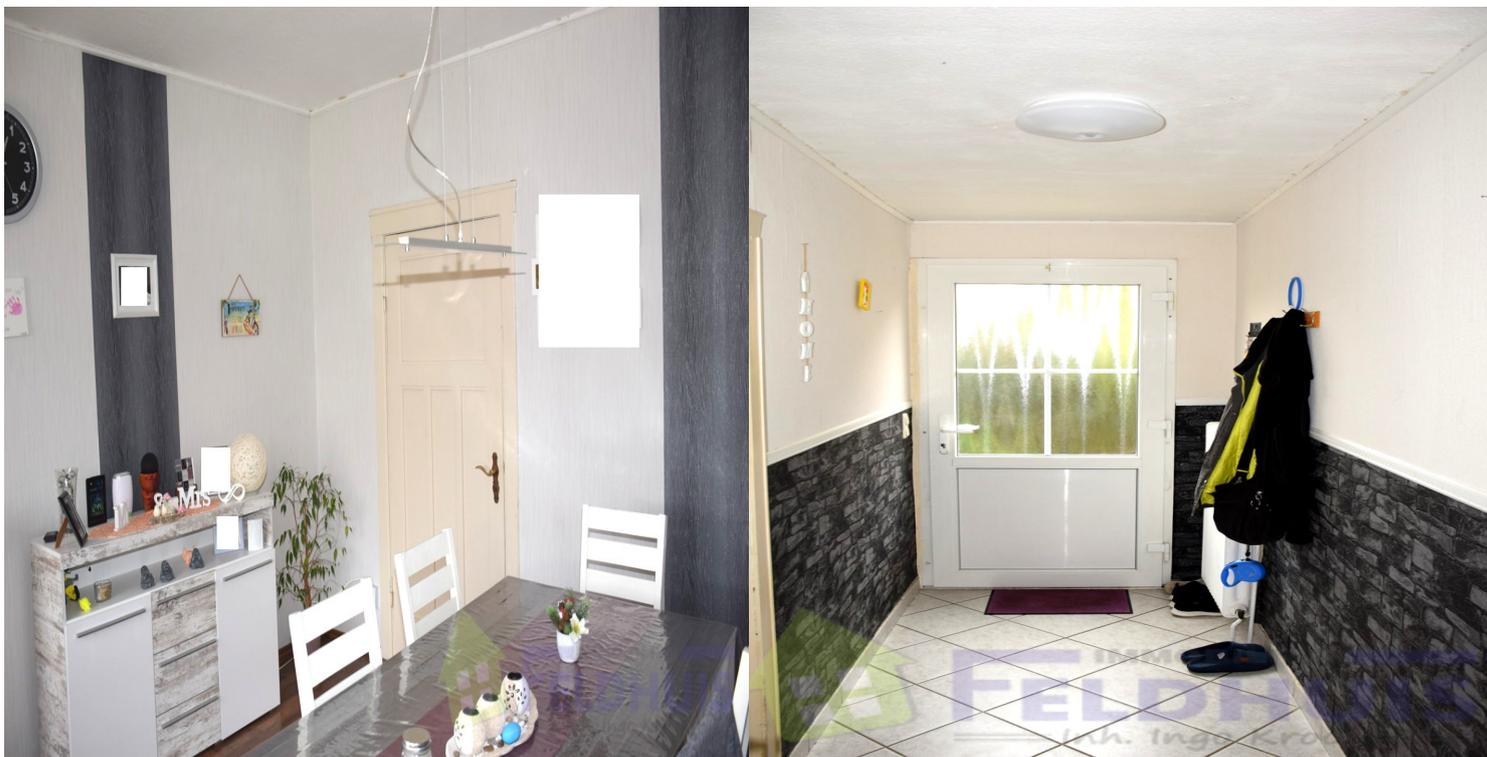
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

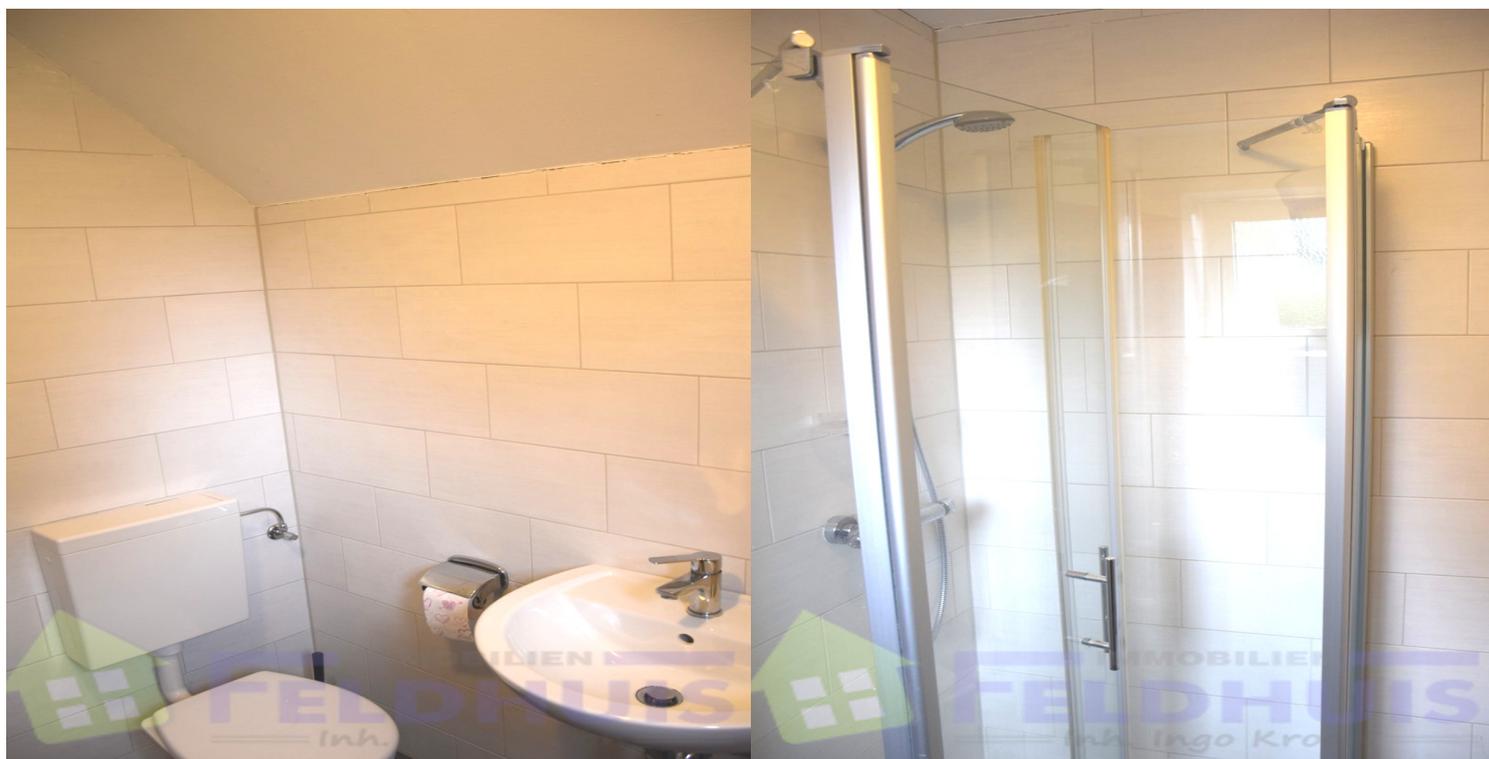
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

#### Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

#### In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



#### Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

