



Objektnummer 051-2024-333

**Greifen Sie zu! Hochwertige und energetisch nachhaltige Erdgeschosswohnung in top Lage von Warsingsfehn!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **299.000,00 €**

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>76,9 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>PROJEKTIERT</b>        |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>            |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Luftwp</b>             |

### **Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Genießen Sie die Vorzüge einer beliebten Wohnlage in seriöser Nachbarschaft! Absolut verkehrsgünstig gelegen in der beliebten Ortschaft Warsingsfehn! Einkaufsmöglichkeiten, diverse Ärzte, Apotheke, Bushaltestelle, Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege, befinden sich in unmittelbarer Umgebung im Ort und sind auch fußläufig zu erreichen!**

**Die Gemeinde Moormerland finden Sie im Herzen Ostfrieslands mit guten Anbindungen nach Leer, Emden, Aurich und zur Nordseeküste. Die nächste Zufahrt zur A 31 erreichen Sie in ca. 5 Autominuten.**

#### **Objektbeschreibung**

**Entscheiden Sie sich für diese attraktive und energetisch nachhaltige Eigentumswohnung! Für dieses Bauprojekt liegt bereits eine Baugenehmigung vor und sichert somit jedem Käufer die nötige Planungssicherheit.**

**Bleiben auch Sie unabhängig bis in das hohe Alter! Hier entsteht ein optisch sehr ansprechendes Mehrparteienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten in bester Lage von Warsingsfehn! Im Erdgeschoss und Dachgeschoss entstehen je zwei moderne Wohnungen. Die Immobilie wird energetisch hocheffizient erbaut und über ein Luft-Wärmepumpensystem beheizt, da uns die**

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](#)

**Umwelt und unsere kommenden Generationen sehr am Herzen liegen! Also verzichten Sie größtenteils auf fossile Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und beteiligen Sie sich für eine nachhaltigere Form des Wohnens.**

**Überzeugen Sie sich von der gelungenen Raumaufteilung, die jeder Altersklasse einen hohen Wohnkomfort bietet! Die Wohnung Nr.1 im EG-links steht noch zum Verkauf und ist wie folgt aufgeteilt: Flur, Zimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Abstellraum/HWR. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz und ein externer Abstellraum. Auch weitere Besucherparkplätze werden eingeplant!**

**Die hochwertige und moderne Ausstattung wird sicherlich auch Sie überzeugen! Verbaut werden nur Markenartikel, mit welchen wir bereits gute Erfahrungen sammeln konnten. Zudem arbeiten wir seit mehreren Jahren mit den am Bau beteiligten Firmen aus der Region vertrauensvoll zusammen! Die Wohnungen werden schlüsselfertig (inkl. Malerarbeiten, Bodenbeläge) erstellt! Die Wohn- und Schlafräume werden mit einem Vinylboden ausgestattet. Flur, Abstellräume und Bäder werden ebenfalls nach Ihren Wünschen mit Fliesen gestaltet. Weiterhin verfügen die Fenster über elektrische Rollläden. Die Einhaltung der aktuellen Energiestandards und -vorschriften ist für uns selbstverständlich! Die gesamte Immobilie wird über eine Fußbodenheizung beheizt, als Wärmeerzeuger dient hier ein Luft/Wasser-Wärmepumpensystem, um möglichst viel CO<sub>2</sub> nachhaltig zu sparen! Außerdem verfügt die Immobilie über eine dezentrale Belüftungsanlage, die Ihnen ein gemütliches Raumklima ermöglicht. Vom Rauchmelder bis zur Steckdose und zum Lichtschalter – hier ist alles inklusive!**

**Aber auch für Kapitalanleger, die im Alter selbst in toller Lage leben möchten, ist diese Immobilie interessant. Aufgrund der guten Vermietbarkeit dürften die Wohneinheiten auch höchst interessant sein! Bis zum späteren eigenen Einzug generiert sich ein Großteil der Immobilie bei einer Vermietung daher selbst! Es können hier Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 9.120,- € im Jahr eingeplant werden. Eine gute Gelegenheit, Kapital mit einer guten und sicheren Rendite anzulegen und damit über viele Jahre wettbewerbsfähig zu bleiben! Aus dieser Sicht sicherlich auch eine reizvolle Variante der Alterssicherung. Gerne übernehmen wir auch die Vermietung und Verwaltung für Sie.**

**Ein echtes und hochwertiges Gesamtpaket ohne Baustress!**

**Lassen Sie sich von unserem Neubauprojekt in bester Qualität überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin mit uns, es lohnt sich!**

**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

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 3-fach-Isolierverglasung / elektrische Rollläden / Fußbodenheizung / Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage / Luft u. Wasser-Wärmepumpensystem / je Wohnung eine Terrasse oder ein Balkon / Malerarbeiten und Bodenbeläge inklusive - schlüsselfertig / gemeinschaftliche Sat-Anlage / externer Abstellraum / PKW-Stellplatz / Besucherparkplätze / 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](#)



SEITENANSICHT-EINGANG



SEITENANSICHT-TERRASSE



**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!

Tel: 04954 - 95 96 0 • [www.feldhuis.de](http://www.feldhuis.de) • [info@feldhuis.de](mailto:info@feldhuis.de)