



Objektnummer 051-2024-335

Modernes Eigenheim zum selbst verwirklichen in Jheringsfehn!

Eckdaten

Kaufpreis **379.000,00 €**

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](#)

Wohnfläche	156,0 m²
Nutzfläche	25,0 m²
Grundstücksfläche	678,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Rohbau
Befeuerung	Luftwärmepumpe
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.08.2035
Energiebedarf	72.70
Energieträger	SOLAR
Energieeffizienzklasse	B
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dort wohnen, wo Andere Urlaub machen! Sie wohnen zentral in einer der beliebtesten Lagen von der Ortschaft Jheringsfehn, Gemeinde Moormerland. Genießen Sie die idyllische und ländliche Lage inmitten der für diese Region Ostfrieslands so typischen Fehn- und Wiekenlandschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, etc. befinden sich in der Gemeinde und sind schnell zu erreichen. Auch die Stadt Leer und eine Anbindung an die A28/31 ist nur wenige Kilometer entfernt.

Objektbeschreibung

Sie wollen ein neues, modernes Zuhause ohne Baustress? Dann haben wir genau das Richtige für

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](#)

Sie!

Dieses nahezu fertige Einfamilienhaus besticht durch seine fortschrittliche Technik und eine vollständig smarthome-fähige Infrastruktur, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Eine großzügige Photovoltaikanlage sorgt dafür, dass das Haus nahezu autark und umweltbewusst betrieben werden kann, während eine durchgehende Fußbodenheizung behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit garantiert. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 156 m², die sich harmonisch auf einem ca. 678 m² großen Grundstück verteilen und durch eine integrierte Garage optimal ergänzt werden. Das moderne Architekturlayout verbindet klare Linien mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen und schafft eine einladende Wohnatmosphäre, die jeder Altersklasse gerecht wird.

Die Raumaufteilung präsentiert sich durchdacht:

Eine kleine Diele empfängt Sie, gefolgt von einem ebenso praktischen wie stilvollen Badezimmer. Der großzügige Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage bietet Platz für Technik, Geräte und Vorräte. Der offene Essbereich mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss lädt zu geselligen Momenten ein und schließt harmonisch an die Küche an. Vom Essbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, von dem aus Sie direkten Zugang zur Terrasse haben und so Indoor- und Outdoor-Lebensgefühl mühelos miteinander verbinden. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Flur, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer und ein geräumiges Elternschlafzimmer, das sich mit geringem Aufwand in zwei zusätzliche Räume unterteilen lässt, ideal für wachsende Familienstrukturen oder flexible Nutzung.

Die Lage in einer Neubausiedlung in einer ruhigen Sackgasse garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre, in der Kinder unbeschwert auf der Straße spielen können. Der Garten bietet Ihnen noch eine umfangreiche Entwicklungsmöglichkeit. Die Immobilie ist fast komplett fertig bis auf ein paar gut kalkulierte Innenarbeiten sowie die Gartenanlagen. Die Deckenverkleidungen sowie die Elektroinstallation befinden sich zum Großteil in der Endphase und werden vom Verkäufer noch fertiggestellt. Dies gilt auch für den Estrich im Dachgeschoss. Weiterhin wurde auch schon das Badezimmer im Erdgeschoss vollständig fertiggestellt und funktionsbereit, wie auf den Bildern zu sehen. Lediglich das Badezimmer im Dachgeschoss müsste hier noch nach Ihren Wünschen individuell gestaltet und vollendet werden. Bis auf Spachtel- und Malerarbeiten, Bodenbeläge und Treppenbelag ist alles nahezu fertiggestellt; einzelne Restarbeiten müssten hier vom Käufer abgeschlossen werden.

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen einzubringen und das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu vervollständigen: Und das Ganze stressfrei und ohne Baustress!

Eine Übernahme ist nach Absprache möglich! Das verbleibende Inventar kann nach Vereinbarung übernommen werden.

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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**
- **Panoramafenster im Wohnzimmer**
- **große Photovoltaikanlage**
- **Fußbodenheizung im ganzen Haus**
- **Smart Home (Loxone Homematic)**
- **Haustüren mit Fingerprint**
- **teilweise Deckenlautsprecher**
- **Teilweise abgehängte Decken im Wohnzimmer mit Lichtakzente**
- **Lichtspots im ganzen Haus, teilweise mit Bewegungsmelder, Smart Home fähig**
- **Duschbad EG (Dusche, WC, Waschbecken)**
- **Badezimmer DG (Rohbau)**
- **Küchenanschlüsse DG**
- **Bodenraum**
- **Integrierte Garage mit Ladestation für Elektrofahrzeuge und Sektionaltor**
- **Kraftstrom in der Garage**
- **Terrasse**
- **Garten**

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](#)

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/**

**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!

Tel: 04954 - 95 96 0 • www.feldhuis.de • info@feldhuis.de



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](#)