



Objektnummer 051-2025-112

**Jetzt geht's los! Exklusive Erdgeschoss-Neubauwohnung in einem 4-Familienhaus in Warsingsfehn!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**312.000,00 €**

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>84,3 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>2,0</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>ERSTBEZUG</b>          |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>            |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Luftwärmepumpe</b>     |
| <b>Kabel/SAT TV</b>        |                           |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>             |

### Energieausweis

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>LUFTWP</b>      |
| <b>Gebäudeart</b>    | <b>Wohngebäude</b> |

### Objektbeschreibung

#### Lage

*Hier entsteht auf einem der wenigen noch verfügbaren Grundstücke im Herzen von Moormerland-Warsingsfehn eine Immobilie, die durch ihre erstklassige Lage begeistert! Diese Lage bietet alles, was das Herz begehrt: eine lebendige Nachbarschaft, kurze Wege und eine hervorragende Anbindung.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Dienstleister etc. sind bequem zu erreichen – alles in unmittelbarer Nähe! Die Bushaltestelle direkt vor der Tür sorgt für flexible Mobilität.*

*Moormerland liegt im Herzen Ostfrieslands und bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Mit nur etwa 5 Minuten Fahrzeit zur A 31 sind Sie schnell in Leer, Emden, Aurich oder an der Nordseeküste.*

*Perfekt für alle, die das Leben in einer naturnahen Umgebung schätzen, aber trotzdem die Nähe zu den wichtigsten Zielen nicht missen möchten!*

#### Objektbeschreibung

**Gernard 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](#)

**Jetzt geht's los! Sie suchen nach einem neuen, modernen Zuhause und wollen energiesparsam wohnen? Dann ist dieser Neubau genau das richtige für Sie! Das Mehrfamilienhaus wird als klimafreundlicher Neubau nach KfW-Richtlinie (KfW 40) erstellt!**

**Hier entstehen zwei optisch sehr ansprechende Mehrparteienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten in bester Lage von Moormerland-Warsingsfehn! Die beiden Mehrparteienhäuser sind in zwei Gebäudekomplexe aufgeteilt. Ein Gebäude mit vier Wohneinheiten und eines mit acht Wohneinheiten.**

**Bei diesem attraktiven Angebot handelt es sich um eine gemütliche Erdgeschosswohnung in dem Vierfamilienhaus, die auf ca. 84,26 m<sup>2</sup> alles bietet, was das Herz begehrt. Die Raumaufteilung umfasst einen Flur, ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, einen Varioraum, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Das Highlight ist die Terrasse, der von dem Wohn- und Küchenbereich aus zugänglich ist – hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.**

**Die Wohn- und Schlafräume werden mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet, während Flur, Abstellräume und Bäder mit Fliesen gestaltet sind. Elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Immobilie wird über eine Fußbodenheizung beheizt, die durch eine innovative Luft/Wasser-Wärmepumpe betrieben wird – so profitieren Sie von niedrigen Heizkosten und nachhaltigem Wohnen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine dezentrale Belüftungsanlage.**

**Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz sowie einen externen Abstellraum. Zusätzlich stehen weitere Besucherparkplätze zur Verfügung!**

**Überzeugen Sie sich selbst von der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung, die Menschen jeden Alters hohen Wohnkomfort bietet. Wir setzen auf eine qualitativ hochwertige und innovative Bauweise, die bereits zahlreiche Käufer begeistert hat.**

**Auch für Kapitalanleger ist dieses Projekt äußerst interessant: In einer Zeit, in der Wohnraum knapp ist, bietet diese Immobilie eine hervorragende Vermietbarkeit. Bis zum späteren Einzug kann ein Großteil der Immobilie durch Vermietung sogar selbst finanziert werden – eine attraktive Möglichkeit zur Altersvorsorge. Gerne übernehmen wir für Sie auch die Vermietung und Verwaltung.**

**Ein echtes und hochwertiges Gesamtpaket ohne Baustress! Der Baubeginn ist voraussichtlich noch 2025 geplant. Lassen Sie sich von unserem Neubauprojekt in bester Qualität überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin mit uns, es lohnt sich!**

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](#)

***Eine zusätzliche Käuferprovision fällt nicht an!***

***Ein Energieausweis lt. EnEv ist in Vorbereitung!***

**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**
- **Terrasse**
- **Malerarbeiten und Bodenbeläge inklusive - schlüsselfertig**
- **gemeinschaftliche Sat-Anlage**
- **externer Abstellraum**
- **PKW-Stellplatz**
- **Besucherparkplätze**
- **gemeinschaftliche Außenanlagen**

### **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](#)

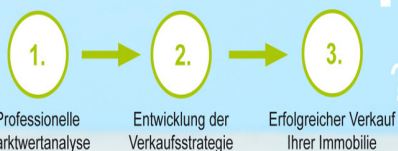


### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

**Was ist Ihre Immobilie wert?**

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

**In 3 Schritten zum Immobilienverkauf**



**Wir erstellen außerdem:**

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

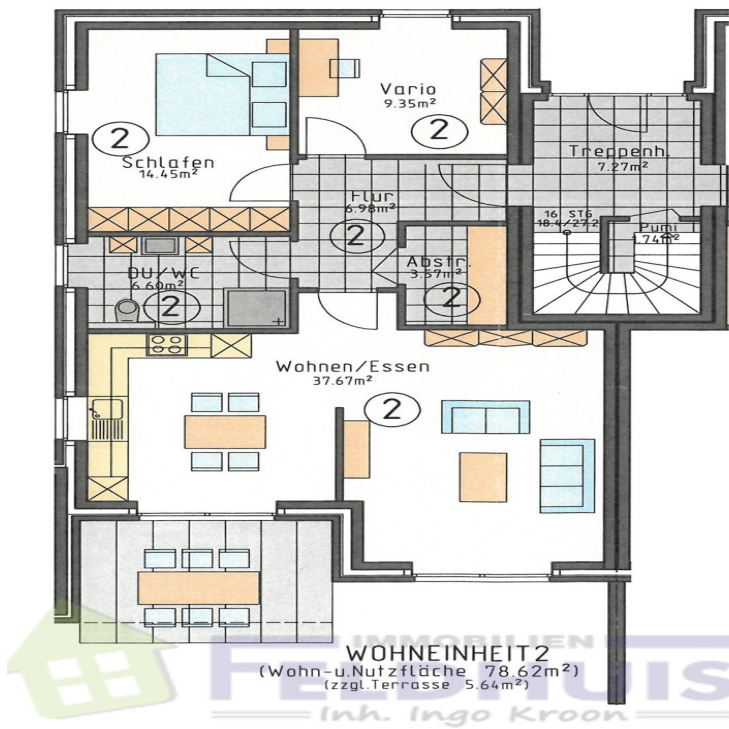
Tel: 04954 - 95 96 0 • [www.feldhuis.de](http://www.feldhuis.de) • [info@feldhuis.de](mailto:info@feldhuis.de)



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

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

[info@feldhuis.de](mailto:info@feldhuis.de)  
[www.feldhuis.de](http://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](#)