





*Objektnummer 051-2025-116*

# *Modernes Wohnen in Top-Lage – Energieeffiziente Erdgeschosswohnung in Warsingsfehn!*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***289.000,00 €*** |

**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* | *79,4 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Zustand* | *ERSTBEZUG* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Luftwärmepumpe* |
| *Fahrstuhl* | *Personen* |
| *Kabel/SAT TV* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieträger* | *LUFTWP* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *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*

***Modern, komfortabel und entspannt wohnen – Ihre neue Erdgeschosswohnung in Warsingsfehn!***

***Sie suchen ein modernes, hochwertiges Zuhause, das Komfort, Energieeffizienz und eine***

**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

***angenehme Wohnqualität miteinander verbindet? Dann ist diese attraktive Erdgeschosswohnung genau das Richtige für Sie. Auf ca. 79,41 m² erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Räumen und einer schönen Terrasse. Angesichts der aktuellen Baukosten bietet dieses Neubauprojekt ein besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis – wer heute hochwertig und schlüsselfertig kauft, sichert sich Konditionen, die bei zukünftigen Neubauprojekten aufgrund steigender Bau- und Herstellungskosten so voraussichtlich nur schwer wieder zu finden sein werden.***

***Der Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Die moderne Raumgestaltung schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein komfortables Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, einen praktischen Abstellraum und einen gut geschnittenen Flur.***

***Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die sowohl vom Wohn- und Küchenbereich als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee, entspannte Stunden in der Sonne oder gemütliche Abende im Freien.***

***Durch die Erdgeschosslage und das Wohnen auf einer Ebene eignet sich die Wohnung besonders gut für Senioren und Ruheständler, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein Zuhause für die Zukunft legen. Gleichzeitig ist sie natürlich auch für Paare und alle interessant, die modernes und pflegeleichtes Wohnen bevorzugen.***

***Die Wohnung wird schlüsselfertig erstellt und voraussichtlich im Sommer 2027 fertiggestellt. Sie können sich somit bereits heute Ihr neues Zuhause sichern und sich entspannt auf den Einzug freuen und das ohne Renovierungs- oder Sanierungsstress.***

***Auch die Ausstattung überzeugt: Hochwertiger Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen in Flur, Bad und Abstellraum sowie elektrische Rollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung, betrieben über eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe, sorgt für angenehme Wärme und energieeffizientes Heizen. Eine dezentrale Belüftungsanlage unterstützt zusätzlich ein angenehmes Raumklima. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener PKW-Stellplatz und ein separater externer Abstellraum.***

***Die Immobilie entsteht in attraktiver und zentraler Lage von Moormerland-Warsingsfehn. Das Neubauprojekt umfasst insgesamt zwölf hochwertige Wohneinheiten, verteilt auf zwei moderne Mehrparteienhäuser mit vier bzw. acht Wohnungen. Die gesamte Anlage wird als klimafreundlicher Neubau nach KfW-40-Richtlinie errichtet.***

***Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung interessante Perspektiven. Moderner und energieeffizienter Wohnraum in attraktiver Lage bietet gute Voraussetzungen für eine langfristige***

***Vermietbarkeit. Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne bei der Vermietung und Verwaltung.***

***Modern wohnen. Komfortabel leben. Heute schon an morgen denken.***

***Freuen Sie sich auf ein hochwertiges Zuhause ohne Baustress und sichern Sie sich bereits heute Ihre neue Erdgeschosswohnung für Sommer 2027. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Beratungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.***

***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 der Firma Wolf***
***- Terrasse***
***- Malerarbeiten und Bodenbeläge inklusive - schlüsselfertig***
***- gemeinschaftliche Sat-Anlage***
***- externer Abstellraum***
***- Fahrstuhl***
***- 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/***

**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



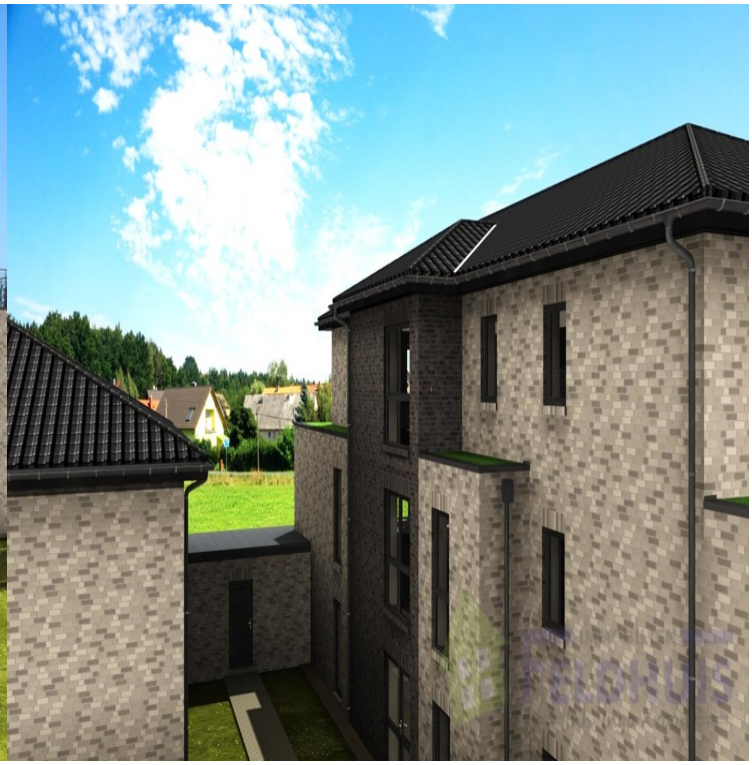


**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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