



Objektnummer 051-2025-132

**Solides Landhaus in ruhiger Ortsrandlage mit eigener Weide am Haus (ca. 5.939 m<sup>2</sup>)! Perfekt für Tier- und Naturliebhaber!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**189.000,00 €**

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>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>5.939,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.07.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>160.30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</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**

***Diese ländliche Seitenstraße in Warsingsfehn ist nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt und trotzdem sehr ruhig gelegen. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten, etc. befinden sich im Ort und sind auch per Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.***

***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, sowie zur B 72 erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Autominuten.***

**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](#)

### **Objektbeschreibung**

**Suchen Sie ein Eigenheim, welches Sie nach Ihren Wünschen gestalten können? Dann könnte dieses Einfamilienhaus in Warsingsfehn genau das Richtige für Sie sein!**

**Zum Verkauf steht ein solides Einfamilienhaus am Dorfrand von Warsingsfehn. Ursprünglich stand auf dem Grundstück ein altes Landhaus, das in den 50er Jahren abgerissen wurde. Anschließend wurde die jetzige Immobilie ca. 1957 dort neu errichtet. Im Jahr 1997 wurde das Gebäude durch einen Umbau um eine Satteldachgarage erweitert. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und besticht durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg gepflegt und instandgehalten. So wurden beispielsweise bereits Teile der Elektrik modernisiert und das Badezimmer sowie das Gäste-WC erneuert. Zusätzlich wurde die Heizungsanlage bereits 2017 ausgetauscht. Die solide Bausubstanz bietet eine gute Grundlage, um sich ein gemütliches Eigenheim zu schaffen, doch weitere Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sind hier sicherlich erforderlich.**

**Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Diele, Esszimmer, Badezimmer mit angrenzendem Abstellraum, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, Schlafzimmer, einen weiteren Flur mit Hauswirtschaftsecke, Gäste-WC sowie einen Abstellraum/HWR mit Zugang zur Garage. Das Dachgeschoss bietet einen kleinen Flur, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches in zwei Bereiche unterteilt ist, sowie zwei Bodenräume.**

**Das Platzangebot wird durch einen Hochkeller und weitere Abstellmöglichkeiten erweitert. Eine Blechgarage, ein Carport sowie eine Satteldachgarage mit Spitzbogen bieten Ihnen weiteren Platz für Hobby und Freizeit. Ihren Feierabend können Sie auf Ihrer überdachten Terrasse genießen. Als Highlight steht Ihnen das große und rückwärtig unverbaute Grundstück zur Verfügung. Dies verschafft Ihnen noch einen umfangreichen Spielraum für eine weitere Gestaltung! Diese Fläche kann als Garten oder Weide genutzt werden, sodass Sie Ihre Tiere stets im Blick haben und die Natur in vollen Zügen genießen können! Ein gemütliches Eigenheim in ländlicher Wohnlage! Baurechtlich befindet sich die Immobilie im Außenbereich. Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier Ihr einzigartiges Eigenheim mit tollem Grundstück in toller Lage zu einem bezahlbaren Preis! Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!**

**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 Isolierverglasung
- teilweise Rollläden
- Gasheizung (Bj. ca. 2017)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC
- Satteldachgarage und Carport
- Blechgarage
- überdachte Terrasse
- Blechschruppen
- Holzschuppen
- großer 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](#)



### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



Professionelle  
Marktwertanalyse

Entwicklung der  
Verkaufsstrategie

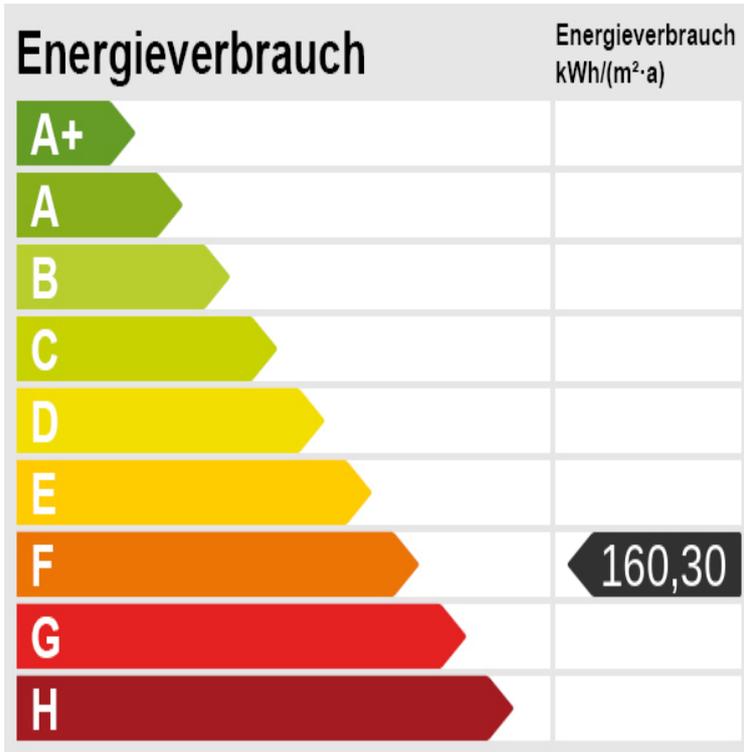
Erfolgreicher Verkauf  
Ihrer Immobilie

**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  
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](#)