



Objektnummer 051-2025-138

**Teilsaniertes Fehnhaus mit ca. 8.941 m<sup>2</sup> Grundstück in idyllischer Lage von Jheringsfehn!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** 249.000,00 €

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>140,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>30,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>8.941,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1935</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.09.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>137.30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1935</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

**Dort wohnen, wo andere Urlaub machen! Sie wohnen in einer ruhigen und ländlichen Lage in der Ortschaft Jheringsfehn! Jheringsfehn ist nur ca. 12 Kilometer von der Stadt Leer entfernt. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten, etc. befinden sich im Ort und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Freie christliche Schule Ostfriesland (Grundschule und weiterführende Schulen) sind nur wenige Autominuten entfernt.**

**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

**Sie suchen ein Fehnhaus mit einem großen Grundstück und Weideland in ländlicher Lage von Jheringsfehn? Dann sind Sie hier genau richtig! Ein echtes Paradies für Tierliebhaber oder Menschen, die ein Hobby mit großem Platzbedarf pflegen! Auf Ihrem ca. 8.941 m<sup>2</sup> großem Grundstück können Sie Landschaft und Natur noch genießen!**

**Die Immobilie wurde ca. 1935 als Fehnhaus erbaut und im Laufe der Jahrzehnte mehrfach umgebaut. Sie besticht durch eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die auch ein ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Die jetzigen Eigentümer haben die Immobilie 2017 erworben und seitdem stets gepflegt und bereits umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, so wurde beispielsweise ca. 2017 die Elektrik modernisiert und die Heizungsanlage getauscht. Darüber hinaus wurden die Badezimmer saniert, neue 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut, eine Aufputzdämmung am gesamten Haus durchgeführt und eine Zwischendeckendämmung im vorderen Teil des Hauses durchgeführt. Außerdem wurde ca. 2020 die Stallfläche zu Wohnraum umgebaut, wodurch die Immobilie nun über eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> verfügt. Der hintere Teil des Hauses wurde ca. 2023 mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Immobilie verfügt über eine eigene Kläranlage (3-Kammer-System). Der hintere Gebäudeteil befindet sich noch überwiegend im Rohbauzustand und wartet auf seine Fertigstellung. Das bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen einfließen zu lassen und sich selbst zu verwirklichen. Weitere überschaubare Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind hier sicherlich noch erforderlich, doch mit wenig Aufwand können Sie hier Ihre Wohnräume verwirklichen. Eine Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial!**

**Der vordere Teil des Erdgeschosses ist aufgeteilt in Diele, Schlafzimmer sowie Küche mit Esszimmer. Der hintere Teil (derzeit im Rohbau) bietet zudem ein Wohnzimmer, Flur, Gäste-WC, Badezimmer, Heizungsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss befindet sich ein Flur, Badezimmer, Kinderzimmer sowie ein großer, noch ausbaufähiger Bodenraum.**

**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](#)

**Weiteren Platz für Hobby und Freizeit bieten Ihnen hier ein gedämmtes Backhaus (Garage) mit Abstellraum sowie ein älterer Schuppen. Das Highlight des Angebots ist hier das ca. 8.941 m<sup>2</sup> große und rückwärtig unverbaute Grundstück. Dieses ist ideal geeignet für Tierhaltung und bietet Ihnen noch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten. Von Ihrer Terrasse aus genießen Sie entspannte Feierabendstunden mit Blick auf Wiesen und Felder und beobachten dabei Ihre Kinder beim Spielen im großzügigen Garten. Auch die nächsten Nachbarn wohnen einige Meter weit entfernt, wodurch Sie Ihre Ruhe und Privatsphäre genießen können. Baurechtlich befindet sich die Immobilie im Außenbereich. Das Weideland ist mündlich verpachtet. Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten, welche dieses Fehnhaus und das Grundstück bieten!**

**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
- Gasheizung (Bj. ca. 2017, Fabrikat Wolf)
- Fußbodenheizung im hinteren Gebäudeteil
- Einbauküche
- Badezimmer EG (Dusche, WC und Waschbecken)
- Badezimmer DG (Dusche, WC und Waschbecken)
- Gäste-WC
- Modernisierung der Elektrik und Heizungsleitungen
- Teilweise neue Zwischendeckendämmung
- neue Aufputzdämmung
- Ofenanschluss im Wohnzimmer
- Terrasse
- Backhaus (Garage) mit Abstellraum
- Kläranlage (3-Kammer-System)
- großer Garten mit Weideland
- Rückwärtig unverbaut

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/](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

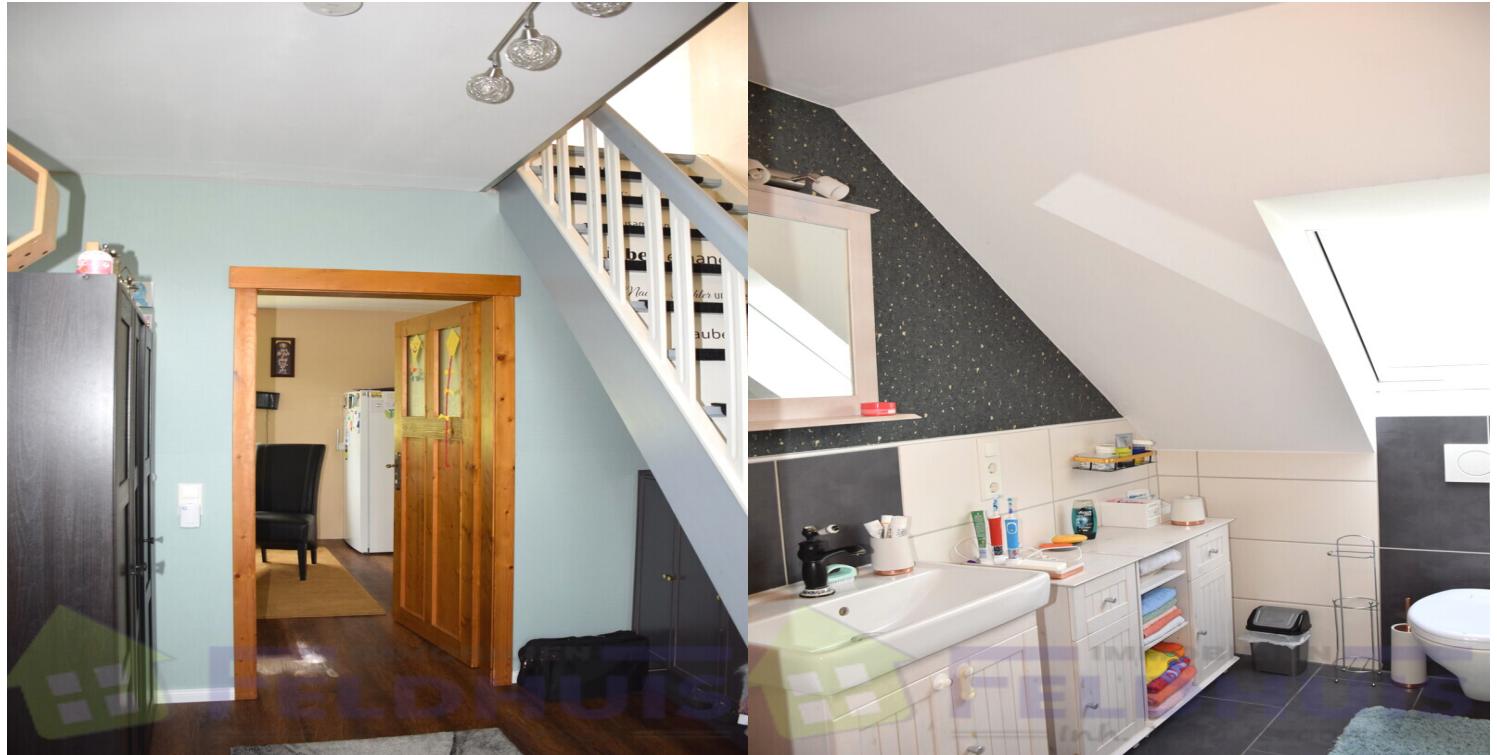
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**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](#)



**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](#)