



Objektnummer 051-2025-139

## ***Einfamilienhaus mit viel Potenzial in bester Lage von Moormerland!***

### **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>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>50,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>826,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</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>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.09.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>241.40</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</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 beliebte Siedlung in Neermoor-Kolonie 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 mit dem 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 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

**Sie suchen ein Eigenheim in zentraler und dennoch ruhiger Siedlungslage in dem Sie sich noch selbst verwirklichen können? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses Einfamilienhaus ist nur wenige Meter vom Zentrum Warsingsfehn entfernt und sucht neue Eigentümer!**

**Hier dürfen wir Ihnen ein uriges Einfamilienhaus in bester Lage Moormerland-Neermoor -Kolonie anbieten. Die Immobilie wurde ca. 1967 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m². Die Immobilie wurde zu einem späteren Zeitpunkt durch den Anbau einen zweiten Garagenanbau erweitert. Sie besticht durch eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die auch ein ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Daher eignet sich die Immobilie nicht nur perfekt für junge Paare, sondern auch für Senioren. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg laufend instandgehalten und stets gepflegt, bedarf aber inzwischen einer gewissen Schönheitskur. So wurde beispielsweise ca. 2004 eine neue Gasheizung eingebaut und ca. 2009 die Holschicht gedämmt. Auch die Räume wurden entsprechend im Laufe der Jahre renoviert. Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind hier sicherlich noch erforderlich, aber mit etwas handwerklichem Geschick gestalten Sie sich Ihr gemütliches Eigenheim nach Ihren Vorstellungen!**

**Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Gäste-WC, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer sowie ein Büro mit Treppenaufgang. Darüber hinaus bietet das ausgebaut Dachgeschoss einen kleinen Flur und zwei weitere Zimmer sowie einen ausbaufähigen Bodenraum.**

**Zusätzlich wird das Platzangebot durch zwei Kellerräume (feucht) abgerundet. Auch genügend Platz für Hobby und Freizeit werden durch eine Doppelgarage, einen Schuppen und eine Blockhütte geboten. Den Abend können Sie auf Ihrer teilüberdachten Terrasse oder auch in Ihrem pflegeleicht angelegten und rückwärtig unverbauten Garten ohne störende Blicke von außen verbringen. Ein gemütliches Eigenheim mit viel Potenzial in einer sehr begehrten Wohnlage! Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier ein beliebtes Eigenheim! Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!**

**Das Haus wird ungeräumt übergeben!**

**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

**Die Immobilie weist zwei kleine Dachleckagen auf, durch die gelegentlich Feuchte eindringen kann. Vermutlich leckt hier die Verkleidung am Schornstein und am First, mit überschaubarem Aufwand lässt sich dies sicher schnell beheben.**

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 2-fach-Isolierverglasung
- teilweise Außenjalousien
- Gasheizung (Bj. ca. 2004, Fabrikat Vaillant)
- Einbauküche
- Badezimmer EG (Badewanne, Dusche und Waschbecken)
- Gäste-WC
- neue Holschichtdämmung
- zwei Kellerräume (feucht)
- teilüberdachte Terrasse
- Doppelgarage
- Schuppen
- Blockhütte
- pflegeleichter Garten
- rückwärtig unverbaut

### **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](#)

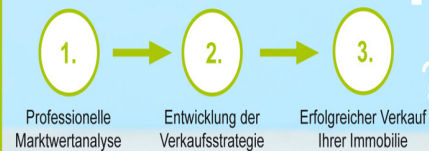


### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

**Was ist Ihre Immobilie wert?**

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



**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)

**IMMOBILIEN  
FELDHUIS**  
Inh. Ingo Kroon



**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](#)