



Objektnummer 051-2025-144

## Solides Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Logabirum!

### Eckdaten

**Kaufpreis** 230.000,00 €

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>115,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>30,0 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>797,0 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>Anzahl Terrassen</b>    | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1969</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>Gepflegt</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>16.10.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>349.20</b>         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>GAS</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>H</b>              |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Sehr beliebte und idyllische Wohnlage in der Ortschaft Logabirumerfeld am Rande der Stadt Leer. Sie wohnen inmitten einer herrlichen, sehr dünn besiedelten Wallheckenlandschaft, jedoch auch nicht zu weit "vom Schuss". Das Haus steht in einer kleinen Seitenstraße und ist rückwärtig unverbaut. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, weiterführende Schulen, Ärzte, etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Fußgängerzone ist nur wenige Autominuten entfernt. Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an die A 31/28.**

#### Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Immobilie in zentraler und ruhiger Siedlungslage? Dann sind Sie hier richtig!**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsfachunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

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

### ***Dieses solide Einfamilienhaus sucht neue Eigentümer!***

***Hier dürfen wir Ihnen ein solides Einfamilienhaus in ruhiger dörflicher Lage anbieten. Diese Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup> und besticht durch eine gemütliche Wohnatmosphäre und durchaus sinnvoller Aufteilung. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1969 erbaut und wurde laufend instandgehalten und verfügt über eine solide Bausubstanz. Im Laufe der Jahre wurden hier bereits überschaubare Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So wurde z.B. ca. 1988 die Fenster gegen Kunststofffenster ersetzt und die Gasheizung ca. 1990 ausgetauscht. Weiterhin wurde hier ca. 2024 das Badezimmer und die Toilette im Erdgeschoss erneuert. Auch die Räume wurden entsprechend im Laufe der Jahre renoviert. Weitere überschaubare Modernisierungsmaßnahmen sind hier sicherlich noch erforderlich. Die Immobilie wurde nach dem Erwerb der derzeitigen Eigentümer ab ca. 2013 in zwei Wohnungen aufgeteilt (Erd- und Dachgeschoss). Seitdem wurde die Erdgeschosswohnung von den Verkäufern selbst bewohnt und steht nach dem Verkauf zur Neuvermietung oder Eigennutzung zur Verfügung. Mit etwas handwerklichem Geschick gestalten Sie sich ihr Eigenheim nach Ihren Vorstellungen!***

***Die Erdgeschosswohnung ist wie folgt aufgeteilt: Diele, Toilette, Duschbad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche mit Essecke. Zu dieser Wohnung gehört außerdem noch ein Kellerraum welcher zusätzliche Abstellraum bietet. Zwischen Haus und Garage befindet sich hier noch eine große überdachte Terrasse.***

***Zur Dachgeschosswohnung gehören folgende Räume: Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Flur mit Treppenaufgang. Im Dachgeschoss befinden sich hier ein kleiner Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer. Zur Dachgeschosswohnung gehört hier noch ein Spitzboden. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit an erstklassige Mieter vermietet; die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 4.440 €, zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von ca. 3.432 €. Nach Abzug der Nebenkosten bleibt Ihnen ein stabiler Einkommensstrom, der zur Finanzierung Ihrer Immobilie beiträgt.***

***Das Platzangebot wird durch eine Flachdachgarage mit einem zusätzlichen Abstellraum, welcher Platz für Hobby und Handwerk bietet. Zusätzlich befindet sich noch ein kleiner in die Jahre gekommener Holzschuppen auf dem nicht einsehbaren Grundstück. Ihren pflegeleicht angelegten Garten können Sie ungestört von der beiden überdachten Terrassen aus genießen, und verschafft Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten!***

***Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier ein beliebtes Eigenheim mit tollem Grundstück in toller Lage zu einem bezahlbaren Preis! Ob zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage, diese Immobilie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten!***

***Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!***

***Eine Übernahme kann kurzfristig nach Absprache erfolgen.***

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](#)

***Keine zusätzliche Käuferprovision!***

***Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

**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 zweifach Verglasung
- teilweise Außenjalousien
- Gasheizung (Fabrikat: Junkers Bj: ca. 1990)
- Badezimmer Erdgeschoss mit Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette im Erdgeschoss
- Badezimmer Dachgeschoss mit Badewanne, WC und Waschbecken
- zwei Einbauküchen in Erd- und Dachgeschoss
- zwei Stromzähler
- Flachdachgarage mit separatem Abstellraum
- zwei Terrassenüberdachungen
- alter Holzschuppen
- Vorratskeller (Feucht)
- Pflegeleicht angelegter Garten
- großes und rückwärtig unverbautes Grundstück

### 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.**

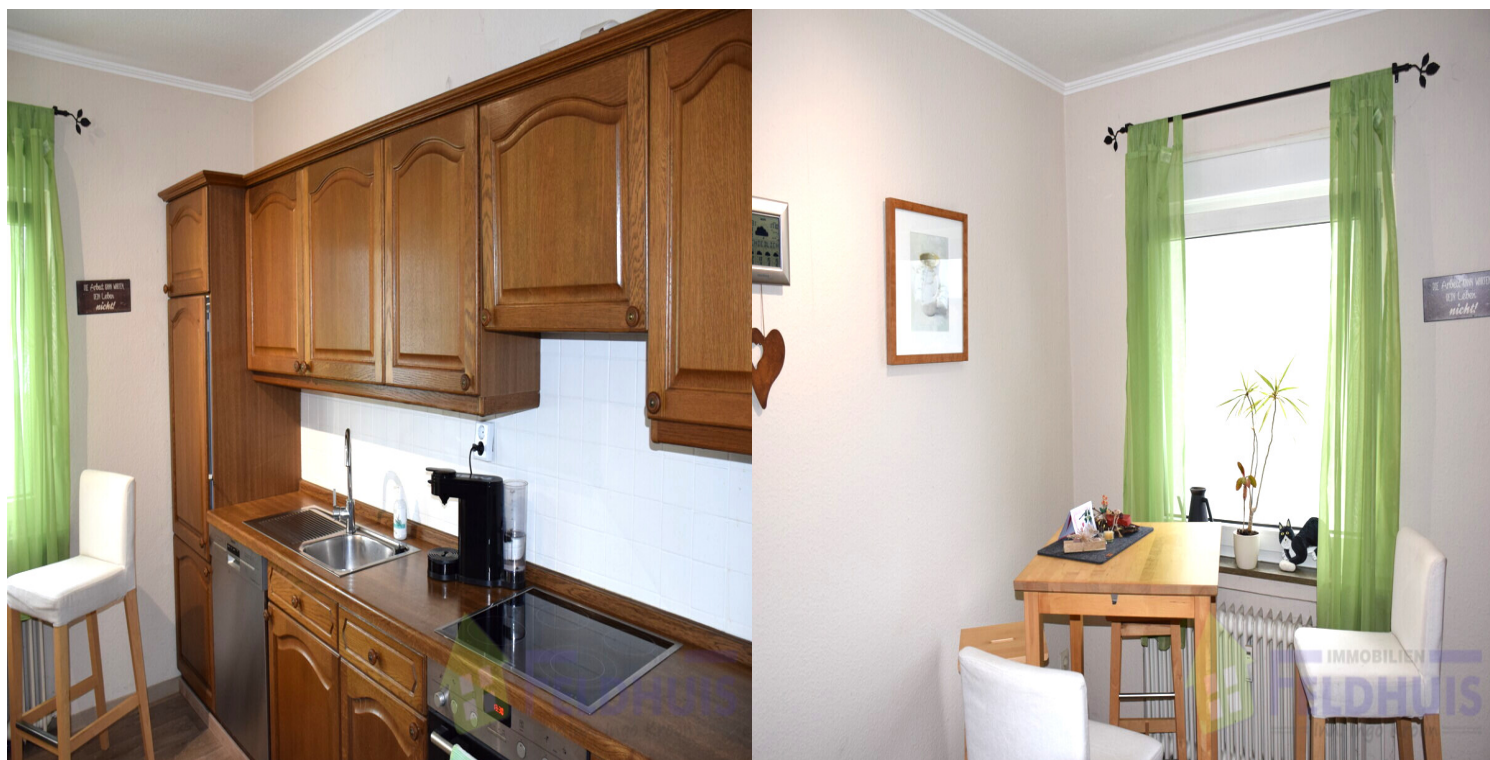
**Dieses Angebot wurde nach Angaben des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Sollte Ihnen das Objekt bekannt sein, informieren Sie uns bitte schriftlich innerhalb von 2 Tagen.**

**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](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](#)



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

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

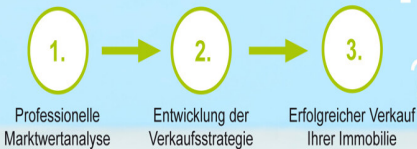
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

**Was ist Ihre Immobilie wert?**

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



**Wir erstellen außerdem:**

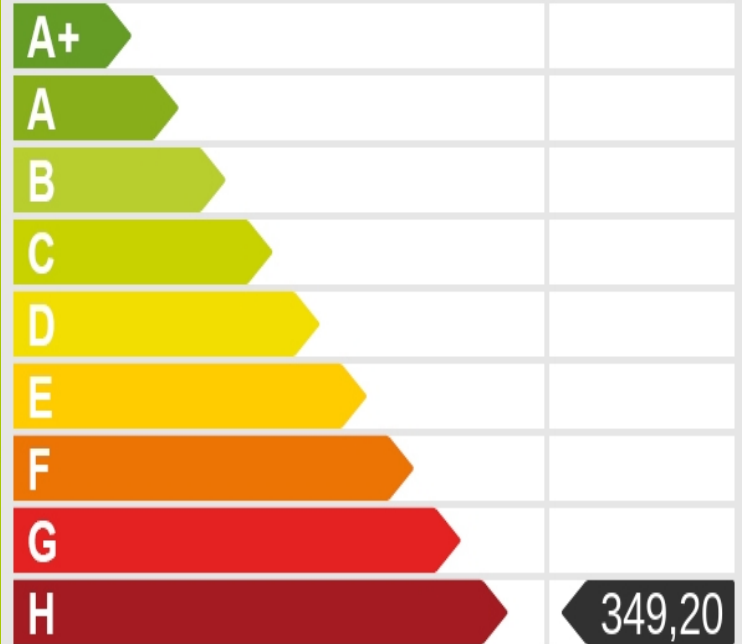
Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

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



### Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m²·a)



**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](#)