



Objektnummer 051-2025-145

***Moderne Neubau-Doppelhaushälfte in dörflicher Lage von Warsingsfehn!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **359.000,00 €**

**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>121,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>501,0 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 Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.03.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>20.30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>ELEKTRO</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</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

**Möchten Sie sich ein neues, modernes Zuhause gönnen, ganz ohne Baustress?  
Dann haben wir hier genau das Passende für Sie!**

**Willkommen in einer komplett neu erbauten und modernen Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2024. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage, welche ländlich geprägt ist. Die Haushälfte verbindet modernen Wohnkomfort mit einer stilvollen Architektur. Ein Schildgiebel und eine moderne Dachgaube setzen an der Fassade echte Akzente und verleihen dem Haus eine einladende Ausstrahlung. Von der Rückseite bietet das Grundstück einen unverbauten Blick auf Felder und Wiesen. Ideal für entspannte Stunden im Freien! Die Doppelhaushälfte besticht durch hochwertige und Moderne Innenausstattung, offene Raumkonzepte und eine durchdachte Gesamtgestaltung. Die Luftwärmepumpe sorgt zusammen mit einer durchgehenden Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und effizienten Betrieb. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 121,58 m<sup>2</sup> auf einem ca. 501 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Haushälfte ist größtenteils mit Deckenlichtspots ausgestattet sowie mit einer modernen Einbauküche und elektrischen Jalousien im ganzen Haus. Dies waren nur ein paar Punkte der soliden Ausstattung. Diese Immobilie bietet modernen Neubaukomfort, viel Raum für Familie und Homeoffice sowie eine helle, freundliche Raumaufteilung.**

**Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Diele als freundlicher Willkommensbereich, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Abstellraum, offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse, ideal für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Gespräche. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Flur als verbindendes Element, Büro mit Dachgaube, hell und einladend, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres großzügiges Badezimmer. Das Platzangebot hier wird noch durch einen Spitzboden abgerundet, welcher noch genügend Stauraum bietet.**

**Die dörfliche Lage in einer ruhigen Seitenstraße garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre, in der Kinder unbeschwert auf der Straße spielen können. Das pflegeleichte Gartenareal ergänzt die ruhige Lage und lädt zum Relaxen im Grünen ein. Der Garten verschafft Ihnen noch einen umfangreichen Spielraum für eine weitere Gestaltung! Lediglich die Auffahrt und Gehwege zum Haus sind hier noch Fertigzustellen und ggf. kleinere Renovierungsarbeiten durchzuführen. Mit einer durchdachten und überschaubaren Planung gestalten Sie sich hier ein sehr beliebtes und modernes Eigenheim!**

**Eine Übernahme ist zum Frühjahr 2026 möglich! 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 3-fach-Isolierverglasung, überwiegend Fliegengitter**
- **große Fensterfront im Wohnzimmer**
- **Fußbodenheizung im ganzen Haus**
- **Luft u. Wasser-Wärmepumpensystem**  
(Fabrikat: Wolf, mit Speicher und Solarpaket, Bj. 2024)
- **elektrische Rollläden**
- **Lichtspots im ganzen Haus (Smart Home fähig), Treppenbeleuchtung**
- **Duschbad EG (Dusche, WC, Waschbecken)**
- **Badezimmer DG (große Dusche, Badewanne, WC, Doppelwaschtisch)**
- **Moderne Einbauküche**
- **Abstellraum, Bodenraum**
- **Schildgiebel, Dachgaube**
- **Terrasse mit massiver Trennwand**
- **PKW-Stellplatz**
- **pflegeleicht angelegter Garten**
- **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

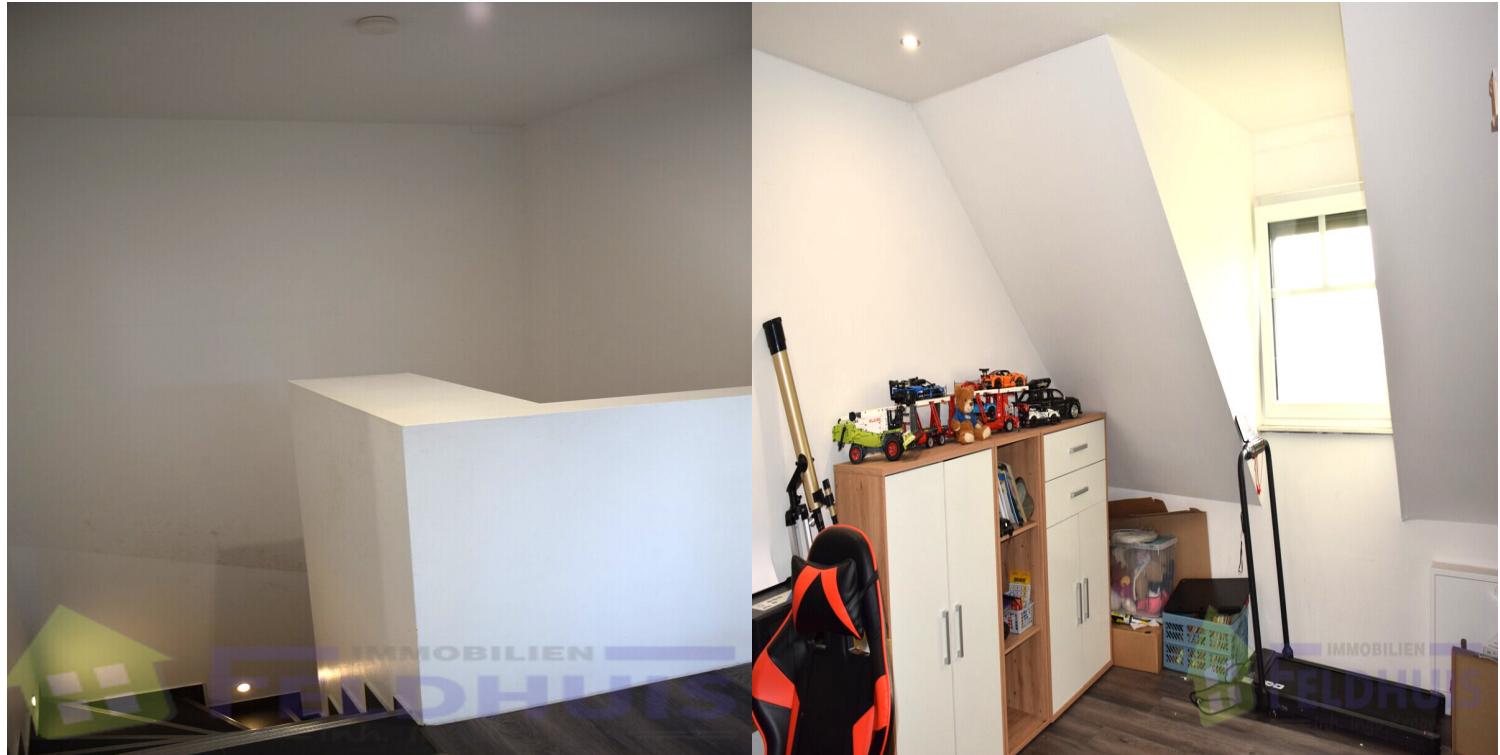
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**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](#)



**FELDHUIS**  
Inh. Ingo Kroon



## LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf

1. Professionelle Marktwertanalyse
2. Entwicklung der Verkaufsstrategie
3. 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](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](#)