



Objektnummer 051-2026-104

Ideale Kapitalanlage, gute Dachgeschosswohnung in beliebter Wohnlage von Moormerland!

Eckdaten

Kaufpreis

109.000,00 €

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](#)

Wohnfläche	62,8 m²
Nutzfläche	6,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.11.2028
Energiebedarf	135.90
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1996
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Sie wohnen in einer zentralen und verkehrsgünstigen Lage in der beliebten Ortschaft Warsingsfehn! Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, etc. sind auch zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Freie Christliche Schule Ostfriesland ist nur wenige hundert Meter 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.

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

Eine ideale Einsteigerimmobilie als Kapitalanlage! Gut vermietete Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Moormerland!

Dieses 4-Familienhaus wurde im Jahre 1996 in Massivbauweise erstellt, getrennte Versorgungsanschlüsse sind selbstverständlich vorhanden. Die Wohnung verfügt über ca. 62 m² Wohnfläche und ist aufgeteilt in Windfang, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum/Heizung und ein Badezimmer. Über eine Raumsparntreppe erreichen Sie den Spitzboden. Hier befindet sich ein kleiner Vorflur sowie ein weiterer Bodenraum, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zu der Wohnung gehören weiterhin ein Balkon, ein externer Abstellraum sowie ein PKW-Stellplatz.

Es handelt sich hierbei um eine gepflegte Wohnung mit guten Mietern. Die Mieter wohnen seit ca. 1996 in dieser Wohnung und wünschen sich eine Fortführung des Mietverhältnisses, welche in der Vergangenheit sehr unkompliziert verlaufen ist.

Die Wohnung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in eine eigenständige Eigentumseinheit aufgeteilt. Das Objekt wird durch eine ortsansässige Hausverwaltung betreut. Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Es können Nettomieteinnahmen von ca. 5.400,00 € im Jahr erwartet werden. Zum 01. Mai 2026 wurde eine Mieterhöhung um 50,00 € durchgeführt. Ab diesem Zeitpunkt kann von einer jährlichen Mieteinnahme von etwa 6.000 € ausgegangen werden. Entscheiden Sie sich für diese Immobilie: guter Zustand, gute Rendite und ein fairer Kaufpreis!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Eine Übernahme ist kurzfristig möglich!

Keine zusätzliche Käuferprovision!

Ausstattung

- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **größtenteils Außenjalousien**
- **Gaszentralheizung (Junkers), Bj. 1996**
- **getrennte Versorgungsleitungen**
- **getrennte Hauseingänge**
- **Balkon**
- **Freistellplatz**
- **externer Abstellraum**

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/

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

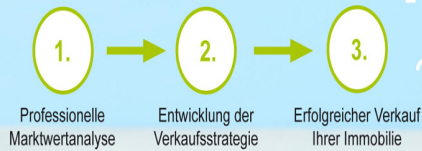
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

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 • info@feldhuis.de



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)

