WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer 051-2026-109

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial im Zentrum von Moormerland!

Eckdaten

Kaufpreis	***690.000,00 €***

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	*172,0 m²*
Nutzfläche	*256,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.747,0 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Gäste-WC	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*10,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1989*
Zustand	*Gepflegt*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Wintergarten	
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*27.03.2035*
Energiekennwert	*61.80 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*GAS*
Energieeffizienzklasse	*B*
Baujahr	*1989*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

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

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.

Objektbeschreibung

Sie möchten Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen und das in einer Top-Lage von Moormerland? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1989 in hochwertiger Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg stets gepflegt sowie instand gehalten. Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die gelungene Kombination aus großzügigem Wohnkomfort und attraktiver Gewerbefläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitläufige Gewerbeeinheit mit ca. 256 m² Verkaufsfläche. Für Kunden und Mitarbeiter stehen ausreichend PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie sowie zusätzlich rechts neben dem Gebäude zur Verfügung, was eine komfortable Erreichbarkeit und gute Frequentierung gewährleistet. Der private Wohnbereich erstreckt sich über das Obergeschoss sowie den hinteren Gebäudeteil (inklusive Garagen- und Eingangsbereich) und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 172 m². Ein besonderes Highlight ist die nachträglich ausgebaute Dachterrasse, die mit einer Glasfront und Überdachung zu einem geschützten Wintergarten umgestaltet wurde. Dieser Bereich bietet Ihnen eine ideale Rückzugsmöglichkeit, auch bei schlechter Witterung. Insbesondere der Wohnbereich im Obergeschosss wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurde beispielsweise die Küche im Jahr 2015 vollständig erneuert, die Gasheizung bereits 2016 ausgetauscht und die Fenster im Wohnbereich ca. 2020 durch moderne dreifachverglaste Elemente (zur Sonnenseite Klimaglas) ersetzt. Die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen: Parkettboden im Wohnzimmer, eine gemütliche Kaminecke, teilweise Fußbodenheizung sowie die vollständig geschlossene Dachterrasse sorgen für ein angenehmes und hochwertiges Wohnambiente. Die Immobilie wurde von den Eigentümern stets sorgfältig gepflegt und instand gehalten. Der gewerbliche Bereich im Erdgeschoss bietet zahlreiche flexible Nutzungsmöglichkeiten, bedarf jedoch einer optischen Auffrischung. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss eine weitere kleinere Ladenfläche, die noch bis Juni 2026 vermietet ist. Danach kann diese entweder wieder in die Hauptfläche integriert oder separat neu vermietet werden.

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

Aufteilung der Immobilie:
Ladenlokal I:
Großzügige Verkaufsfläche mit Haupteingang zur Straßenseite, großen Schaufenstern aus Sicherheitsglas sowie hochwertigen und repräsentativen Einbauten. Im hinteren Bereich befinden sich zwei Büros, eine Werkstatt bzw. Lagerfläche, ein Aufenthaltsraum mit Küchenanschlüssen, ein kleiner Flur, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie ein weiteres Büro oder Lager.

Ladenlokal II:
Im vorderen Bereich eine mittlere Verkaufsfläche, im hinteren Teil ein kleiner Flur mit Zugang zur Toilette sowie einem Büro- oder Lagerraum.

Privater Wohnbereich:
Der Eingangsbereich befindet sich im hinteren Teil der Immobilie. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss, Zugang zum Garten sowie zwei Zugänge zum großen Ladenlokal.

Im Obergeschoss angekommen, gelangen Sie zunächst in einen Vorflur mit Garderobe, gefolgt von einer großen Diele, einem Abstellraum sowie einem Gäste-WC. Die moderne Küche bietet Zugang zu einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Esszimmer oder Büro nutzen lässt. Das Wohnzimmer überzeugt mit angrenzendem Kaminzimmer und direktem Zugang zum Wintergarten. Ein separater Flur trennt den Schlafbereich vom Wohnbereich und schafft so eine angenehme, fast „amerikanisch“ anmutende Raumaufteilung. Der Schlafbereich umfasst ein Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie einen kleinen Wirtschafts- bzw. Heizungsraum. Außerdem steht Ihnen ein großzügiger, vollständig verkleideter Bodenraum zur Verfügung, der vielseitig nutzbar ist und viel Stauraum bietet. Dank vorhandener Anschlüsse, einschließlich Kraftstrom, eignet sich dieser Bereich ideal für einen späteren Ausbau bei zusätzlichem Platzbedarf.

Zur Immobilie gehört außerdem eine solide gebaute Garage mit Satteldach, die Platz für zwei Autos bietet. Zusätzlich verfügt sie über einen Werkstatt- bzw. Abstellraum sowie einen großzügigen Dachboden, der bei Bedarf ausgebaut werden kann. Ein weiteres Highlight ist der große, rückwärtige Garten. Hier genießen Sie nach Feierabend Ruhe und Natur pur. Der Garten beherbergt einen großzügigen Koiteich sowie ein vollständig ausgestattetes Blockhaus, ideal für Feiern, gesellige Abende oder Grillpartys. Das Blockhaus (kleines Gästehaus) bietet einen Aufenthaltsbereich mit Theke, eine kleine Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein kleines Schlafzimmer mit eingebautem Hochbett.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt, nicht einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Diese Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten in einer der besten

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

Geschäftslagen von Moormerland zu kombinieren. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier zu kalkulierbaren Kosten Ihr eigenes Geschäft verwirklichen und gleichzeitig großzügig wohnen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Die Immobilie wird ungeräumt (Teilgeräumt) übergeben und ist nach Absprache voraussichtlich ab Spätsommer 2026 verfügbar.

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

Gewerbebereich:
- Große Schaufenster mit Sicherheitsglas
- Repräsentative Einbauten und Vitrinen
- Mehrere Büro-, Lager- und Werkstatträume
- Ausreichend PKW-Stellplätze, Getrennte Damen- und Herren-WCs, Tresor
Wohnbereich:
- 5 Dachgauben, Viergiebelhaus, Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
und mit zweifach Verglasung (zur Sonnenseite Klimaglas), teilweise Außenjalousien
- Gasheizung (Fabrikat: Remeha, Bj: ca. 2016), teilweise Fußbodenerwärmung im DG in Küche
Badezimmer und Diele, Kaminzimmer / Kaminecke, Parkettboden im Wohnzimmer
- Einbauküche Bj. Ca 2015, Badezimmer (Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC), Gäste-WC
- Videoüberwachung im privaten Eingangsbereich, Gartenbereich, Innenbereich Ladengeschäfts
- Koiteich mit Fischbestand, Blockhaus mit Duschbad und WC
- Massive Satteldachgarage für zwei PKW, mit ausbaufähigem Dachgeschoss
- Wintergarten, Terasse / Freisitz, Markiese, großer, nicht einsehbarer Garten

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





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





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

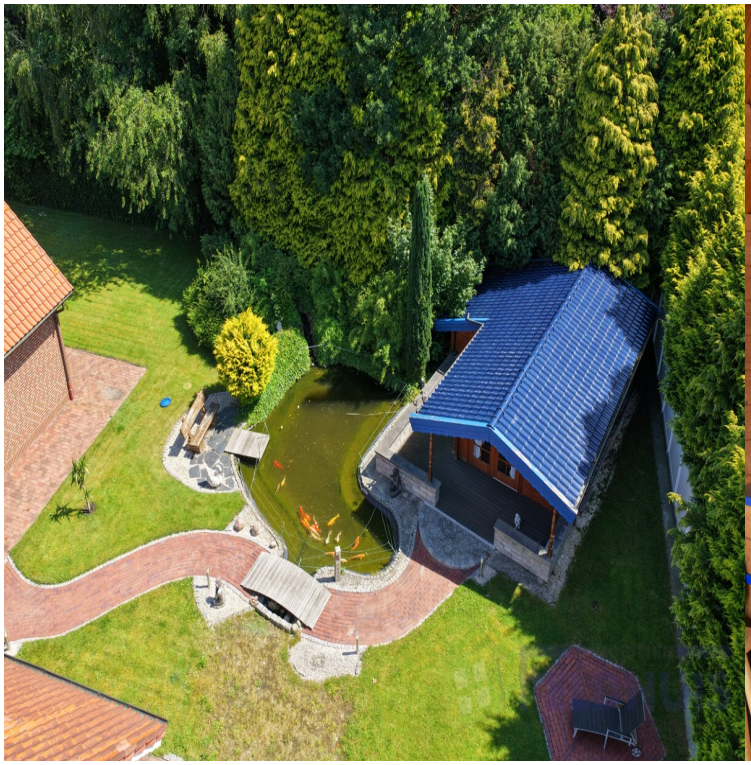




Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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



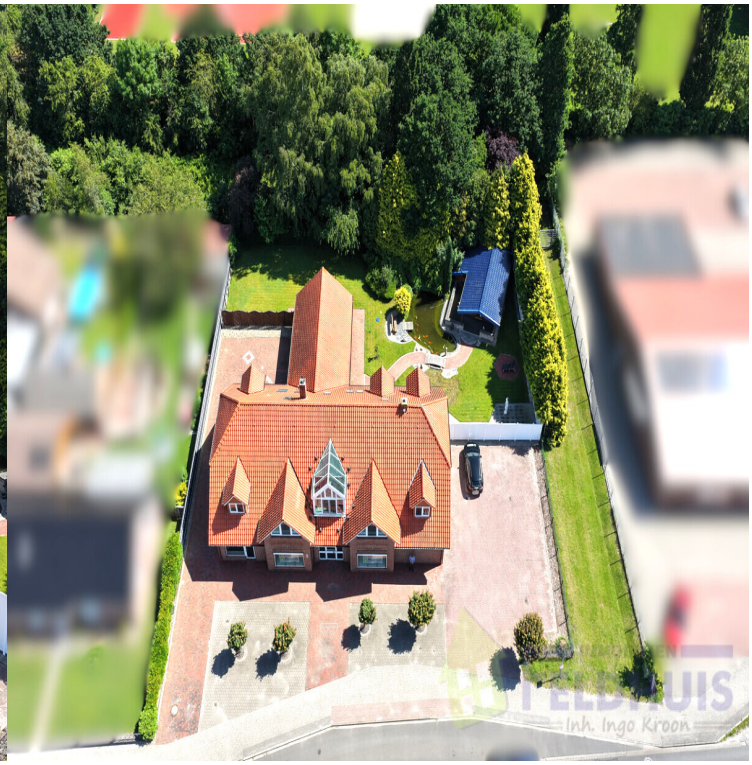


Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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

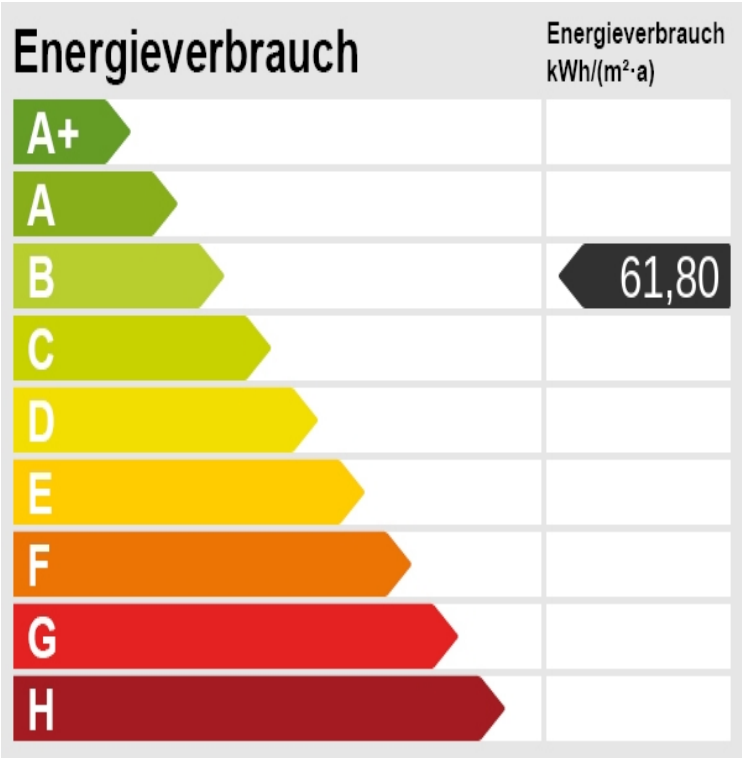
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
Online ansehen



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