

Objektnummer 051-2026-114

**Kapitalanlage! Vermietetes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Warsingsfehn!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **139.000,00 €**

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>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>985,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</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>26.07.2027</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>316.60</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</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

**Genießen Sie die Vorzüge einer echten Top-Lage in seriöser Nachbarschaft! Absolut verkehrsgünstig gelegen in der beliebten Ortschaft Warsingsfehn! Einkaufsmöglichkeiten, diverse Ärzte, Apotheke, Bushaltestelle, Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege, befinden sich in unmittelbarer Umgebung im Ort und sind auch fußläufig zu erreichen!**

**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 sind auf der Suche nach einer Immobilie mit Entwicklungspotenzial und attraktivem Einstiegspreis? Dann könnte dieses Fehnhaus, das in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist, genau das Richtige für Sie sein!**

**Zum Verkauf steht ein älteres Fehnhaus, das ca. 1954 erbaut wurde. Im Jahr 1977 wurde das Gebäude nachträglich längs in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Heute steht Ihnen somit ein Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 985 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Im Laufe der Jahre wurden bereits einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: So wurde ein Großteil der Fenster im Zeitraum von ca. 1970 bis 1995 erneuert und Anfang der 2000er-Jahre das Dach neu eingedeckt und Teile des Wohnbereichs gedämmt. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden. Diese Maßnahmen bilden eine solide Grundlage, dennoch sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, um das Haus auf einen heutigen Wohnstandard zu bringen. Die Immobilie ist derzeit gut vermietet und wird von einer ortsansässigen Hausverwaltung betreut, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Die Immobilie bietet somit viel Raum für eigene Ideen und Investitionen, ideal für Käufer mit Weitblick.**

### Aufteilung der Wohneinheiten:

#### **Wohnung rechts:**

**Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich ein kleiner Flur, ein Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Weiterhin befindet sich hier im hinteren Teil des Dachgeschosses noch der alte Heuboden.**

#### **Wohnung links:**

**Diele, kleiner Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, kleiner Flur,**

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](#)

**separates WC sowie zwei weitere Abstellräume.**

**Das Platzangebot wird durch einen Keller mit Heizungsraum und praktischem Vorratsraum abgerundet. Zusätzlich stehen eine Garage sowie ein Blechschuppen zur Verfügung, die weiteren Stauraum und Unterstellmöglichkeiten bieten.**

**Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und kann von einer der beiden Terrassen aus genossen werden. Gleichzeitig eröffnet er vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.**

**Mit einer durchdachten Planung lässt sich hier eine attraktive Kapitalanlage realisieren. Die zu erwartenden Nettomieteinnahmen liegen bei ca. 10.800 € jährlich. Die Gas- und Stromzähler sind nicht getrennt. Die Mieter zahlen eine monatliche Heizkostenvorauszahlung inklusive Strom an den Eigentümer.. Die Immobilie stellt insgesamt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die vorhandenes Potenzial gezielt nutzen möchten. Trotz des bestehenden Modernisierungsbedarfs bietet sich die Chance, eigene Konzepte umzusetzen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.**

**Ein weiterer Vorteil: Der angrenzende Bungalow steht ebenfalls zum Verkauf, es besteht die Möglichkeit, beide Immobilien gemeinsam zu erwerben.**

**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**

- 2 einfach verglaste Fenster / überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gaszentralheizung (Bj. ca. 1999)
- teilweise Außenjalousien
- Bad und Hauswirtschaftsraum EG Wohnung rechts (Toilette, Waschbecken und HWR-Anschlüsse)
- Badezimmer DG Wohnung rechts (Badewanne, Toilette und Waschbecken)
- Badezimmer Wohnung links (Waschbecken und Dusche)
- Separate Toilette Wohnung links
- Glasfaseranschluss
- 2 Kellerräume (Heizungsraum und Vorratsraum)
- Garage
- Blechschuppen
- 2 Terrassen; eine davon überdacht
- großer 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/](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

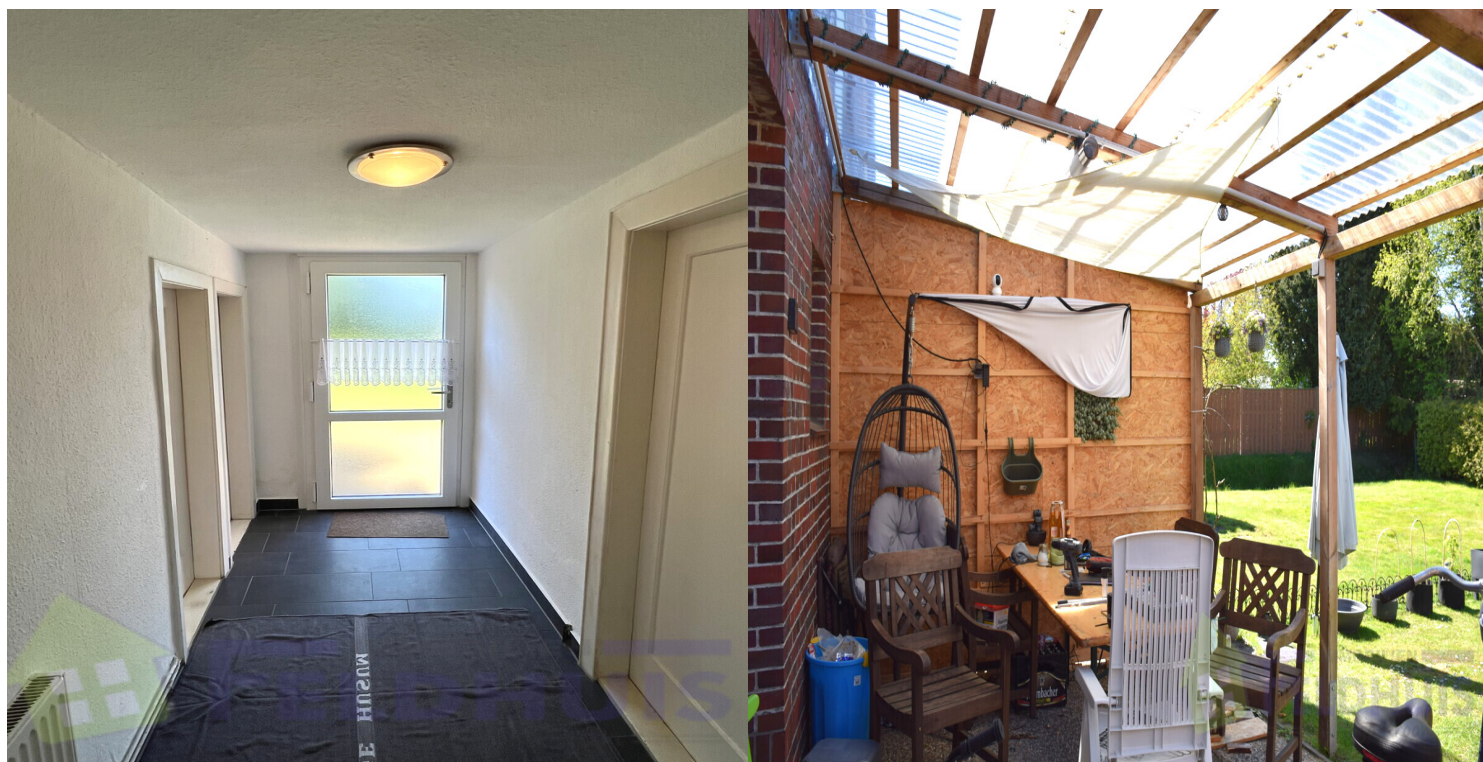
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**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](#)



**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

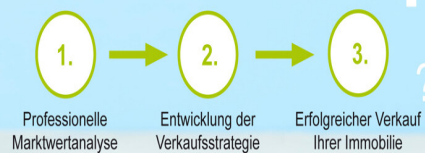
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### 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)



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](#)