



Objektnummer 051-2026-115

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage! Gepflegtes Vierfamilienhaus in Moormerland!

Eckdaten

Kaufpreis	549.000,00 €
Jahresnettomiete	24.960,00 €
Faktor	22,0

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	286,0 m²
Nutzfläche	20,0 m²
Grundstücksfläche	894,0 m²
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Befeuerng	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.09.2026
Energiekennwert	75.50 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1995
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

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](#)

Sie suchen eine solide Kapitalanlage oder möchten Ihr Kapital gewinnbringend anlegen? Dann haben wir mit diesem gepflegten Vierfamilienhaus genau das Richtige für Sie!

Dieses gepflegte Vierfamilienhaus befindet sich in sehr zentraler Lage von Moormerland und wurde ca. 1995 in massiver Bauweise errichtet. Bereits bei der Planung wurde auf eine ansprechende und attraktive Architektur geachtet. So erhielt die Immobilie zwei zusätzliche Giebel sowie ein hochwertiges Krüppelwalmdach, wodurch sich das Gebäude optisch von vielen vergleichbaren Mehrfamilienhäusern abhebt.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt und instand gehalten. So wurden beispielsweise ca. 2017 sämtliche vier Gasheizungen erneuert. Zudem erfolgten in den vergangenen Jahren laufend Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnung 2 wurde im Dezember 2023 renoviert, die Wohnung 3 im Juli 2024 sowie die Wohnung 1 im November 2025. Darüber hinaus wurde ca. 2024 die Drainage erneuert sowie ein Schornstein saniert. Auch die Balkonbeläge wurden bereits erneuert. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem altersgerechten und gepflegten Zustand. Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie besteht darin, dass jede Wohnung über eigene Zähler sowie eine eigene Heizungsanlage verfügt und somit wirtschaftlich unabhängig betrieben werden kann. Eine Aufteilung nach dem WEG liegt derzeit nicht vor. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 286 m² und verteilt sich auf vier Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils eigener Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen mit jeweils einem Balkon. Je eine Erdgeschoss- und eine Dachgeschosswohnung teilen sich dabei einen gemeinsamen Hausflur.

Die Erdgeschosswohnungen mit ca. 77 m² Wohnfläche verfügen über folgende Raumaufteilung: Gemeinschaftsflur, Flur, Küche mit Speisekammer, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein kleiner Abstellraum.

Die Dachgeschosswohnungen mit ca. 66 m² Wohnfläche sind wie folgt aufgeteilt: Gemeinschaftsflur mit Treppenaufgang, Flur, Küche, innenliegendes Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, kleiner Abstellraum sowie zusätzlicher Bodenraum.

Zu jeder Wohnung gehören außerdem ein eigener Außenabstellraum, beispielsweise für Fahrräder, sowie ein PKW-Stellplatz. Die Außenanlagen werden derzeit im Wechsel von den Mietern gepflegt. Die Immobilie wird bereits seit vielen Jahren von einer ortsansässigen Hausverwaltung betreut. Auch die bestehenden Mietverhältnisse bestehen teilweise schon über viele Jahre hinweg, was zusätzlich für ein solides und stabiles Mietverhältnis spricht.

Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich besonders gut als nachhaltige und solide Kapitalanlage. Mit überschaubarem wirtschaftlichem sowie handwerklichem Aufwand lässt sich hier eine langfristig

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](#)

wettbewerbsfähige Immobilie zur Altersvorsorge schaffen. Es können jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 24.960 € erzielt werden. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, die wir Ihnen mit diesem attraktiven Angebot bieten.

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

- 4 Attraktive Wohneinheiten
- Krüppelwalmdach
- Vier Giebel
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- 4 Gaszentralheizungen (Fabrikat: Wolf, Bj. ca. 2017)
- Badezimmer mit jeweils Dusche, Waschbecken und Toilette
- 4 Außenabstellräume
- 2 Terrassen, 2 Balkone, 2 Bodenräume
- 3 bis 4 PKW-Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Garten
- Zentrale Lage

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](#)