



# IMMOBILIEN **FELDHUIS**

Inh. Ingo Kroon



Objektnummer: 2022-176

**Gemütliches Einfamilienhaus aus guten Händen in ländlicher Lage!**

## **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>164.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>30,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.417,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>



# IMMOBILIEN FELDHUIS

== Inh. Ingo Kroon ==

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.06.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>383.40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Objekttitel**

***Gemütliches Einfamilienhaus aus guten Händen in ländlicher Lage!***

### **Lage**

***Echtes Landleben - echtes Ostfriesland! Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, sehr ländlichen und idyllischen Lage der Gemeinde Moormerland, im Ortsteil Warsingsfehn. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte, etc. befinden sich in der Gemeinde und sind schnell mit dem Auto zu erreichen. Auch die Stadt Leer ist nur wenige Kilometer entfernt.***

### **Ausstatt\_beschr**

***Kunststofffenster mit Zweifachverglasung / teilweise Rollläden / Badezimmer mit Badewanne und Dusche / Gäste-WC / Einbauküche / Gastherme (Fabrikat: Wolf), Bj.: 2009, Speicher von 2021 / großer Bodenraum / Blechgarage / externer Abstellraum (Schuppen) / überdachte Terrasse / Kläranlage (bis 2030 abgenommen) / großer Garten.***



## **Objektbeschreibung**

**Hier können Sie Landschaft und Natur noch ungestört genießen!**

**Wir bieten Ihnen ein kleines, aber gemütliches Einfamilienhaus im Ortsteil Warsingsfehn an. Die Immobilie wurde ca. 1964 erbaut und um 1968 durch einen Anbau am hinteren Gebäudeteil erweitert. Seither verfügt die Immobilie über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 85 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über eine solide Bausubstanz und eine gemütliche Wohnatmosphäre mit durchaus sinnvoller Aufteilung. Hervorzuheben ist die Lage in einer kleinen Seitenstraße. Hier können Kinder noch auf der Straße spielen! Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und gepflegt, bedarf aber inzwischen einer gewissen Schönheitskur. So wurden beispielsweise bereits in den 70er Jahren Kunststofffenster verbaut und die Gasheizung um 2009 erneuert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind sicherlich noch erforderlich. Mit etwas handwerklichem Geschick gestalten Sie sich Ihr gemütliches Eigenheim nach Ihren Vorstellungen!**

**Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in: Flur, Heizungsraum, Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Wohn-Esszimmer, Diele und Schlafzimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, Schlafzimmer und ein ausbaufähiger Bodenraum.**

**Das Platzangebot wird zudem noch durch eine Flachdachgarage und einen externen Abstellraum (Schuppen) abgerundet. Den pflegeleicht angelegten Garten können Sie ungestört auf der sichtgeschützten Terrasse genießen. Der große Garten verschafft Ihnen außerdem noch einen umfangreichen Spielraum für eine weitere Gestaltung! Die Immobilie ist an ein Dreikammersystem (Kläranlage) angeschlossen. Baurechtlich befindet sich die Immobilie im Außenbereich. Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier ein beliebtes Eigenheim!**

**Eine Immobilie mit umfangreichem Entwicklungspotenzial! Eine Übernahme ist kurzfristig möglich! Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

**Sollten mehrere Kaufangebote vorliegen, erfolgt der Verkauf der Immobilie ggfs. im Bieterverfahren! Eine Hausbesichtigung erfolgt aufgrund der aktuellen Coronasituation momentan erst nach Vorlage eines aktuellen Bonitätsnachweises/Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.**

**Achtung: Termine sind nur nach vorheriger Absprache möglich. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**



IMMOBILIEN  
**FELDHUIS**  
Inh. Ingo Kroon

## **Sonstige\_angaben**

*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/)*