



Objektnummer 2025-35

Neubau Erdgeschosswohnung mit Garten in Moormerland-Warsingsfehn!

Eckdaten

Kaltmiete	800,00 €
Nebenkosten	120,00 €
Kaution	1.600,00 €

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	77,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2025
Zustand	ERSTBEZUG
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Luftwärmepumpe
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.10.2035
Energiebedarf	13.10
Energieträger	LUFTWP
Energieeffizienzklasse	A+
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

Genießen Sie die Vorzüge einer echten Top-Lage in einer ruhigen, seriösen Nachbarschaft. Absolut verkehrsgünstig gelegen in der begehrten Ortschaft Warsingsfehn, profitieren Sie von einer rundum durchdachten Infrastruktur direkt vor der Haustür: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, bequeme Bushaltestelle sowie vielfältige Freizeitangebote.

Charmante Spazierwege und grüne Rückzugsorte laden zu entspannenden Momenten im Freien ein – alles ist bequem zu erreichen und macht das Wohnen hier besonders attraktiv.

Moormerland liegt zentral im Herzen Ostfrieslands und überzeugt durch hervorragende Anbindungen an Leer, Emden, Aurich und die Nordseeküste. Die Autobahnzufahrt zur A31 erreichen Sie in rund 5 Autominuten, was kurze Wege in die umliegenden Städte und an die Küste ermöglicht.

Die harmonische Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Ambiente und einer lebendigen Infrastruktur macht diese Lage zu einem idealen Ort für Menschen jeden Alters, die Wert auf Lebensqualität legen.

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

Sie suchen komfortables, zentrales Wohnen? Dann ist diese Neubau-Erdgeschosswohnung genau das Richtige für Sie.

In einem modernen 2-Familienhaus in bester Lage von Moormerland-Warsingsfehn entstehen zwei hochwertige Wohneinheiten – eine im Erdgeschoss, eine im Obergeschoss.

Die hier angebotene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77 m². Sie ist aufgeteilt in Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Varioraum, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und den pflegeleicht gestalteten Garten.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die im Mietpreis enthalten ist. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum, der außerdem über eine Nebeneingangstür verfügt.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Bodenbelägen (Fliesen/Vinyl), Fenstern mit Außenjalousien und einer Fußbodenheizung, betrieben durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Raumaufteilung bietet hohen Wohnkomfort für jede Altersklasse.

Zur Wohnung gehören ein PKW-Stellplatz sowie ein externer Abstellraum, der gemeinschaftlich mit der anderen Mietpartei genutzt werden kann.

Die Kaltmiete beträgt 800,00 € zzgl. Betriebskosten von 120,00 € und Heizkosten von 100,00 € für das Luft/Wasser-Wärmepumpensystem. Den Stromverbrauch zahlen Sie direkt an den Versorger. Die Kaution beträgt 1.600,00 € (2 Kaltmieten).

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Raumaufteilung und dem modernen Wohnkomfort.

Für Rückfragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- größtenteils Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Luft- und Wasser-Wärmepumpensystem
- hochwertige Einbauküche im Mietpreis enthalten
- moderne Bodenbeläge (Fliesen und Vinyl)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftliche Sat-Anlage
- Gemeinschaftlicher Eingangsbereich
- Terrasse
- Garten
- Gemeinschaftlicher Abstellraum
- PKW-Stellplatz



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

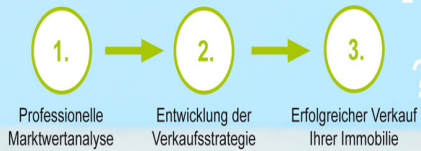
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

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 • info@feldhuis.de



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](#)