



Objektnummer 2026-24

***Helle und gemütliche Obergeschosswohnung in ruhiger Sackgassenlage von Warsingsfehn!***

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>690,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>1.380,00 €</b>

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>78,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.04.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>73.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</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**

**Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und beliebten Wohnlage. Eine angenehme Nachbarschaft und das entspannte Umfeld schaffen beste Voraussetzungen, um sich hier dauerhaft wohlfühlen und die Vorzüge eines ruhigen Wohnens zu genießen.**

**Die Gemeinde Moormerland befindet sich im Herzen Ostfrieslands und besticht durch ihre idyllische Lage, umgeben von den typischen Fehn- und Wiekenlandschaften, die diese Region so einzigartig und charmant machen.**

**Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und weitere medizinische Angebote befinden sich direkt im Ort. Viele Ziele können zudem problemlos mit dem Fahrrad erreicht werden, was den Wohnstandort besonders alltagstauglich macht.**

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Anschlussstelle zur Autobahn A31/ A28 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle sowie komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.**

### **Objektbeschreibung**

**Diese gepflegte Oberwohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Ortsteil Warsingsfehn und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe zu schätzen wissen.**

**Auf rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über einen Flur, eine Küche, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.**

**Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der direkt von der Wohnung aus erreichbare Dachboden, der wertvollen Stauraum für selten genutzte Gegenstände schafft.**

**Die vorhandene Einbauküche befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bereits im Mietpreis enthalten. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Gegensprechanlage sowie eine Lüftungsanlage.**

**Die Wohnräume sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Darüber hinaus verfügen die meisten Fenster über Rollläden oder einen effektiven Sonnenschutz. Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne und ein Waschbecken. Selbstverständlich gibt es**

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](#)

***auch ein separates WC, in dem unter anderem der Waschmaschinenanschluss integriert ist. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen an der frischen Luft einlädt und einen angenehmen Rückzugsort im Alltag bietet.***

***Für Ihren PKW steht ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein separater gemeinschaftlicher Außenabstellraum zur Wohnung, der sich ideal für Fahrräder, Gartenzubehör oder weitere Utensilien eignet.***

***Die Wohnung ist nach Absprache kurzfristig verfügbar und kann zeitnah bezogen werden.***

***Die monatliche Kaltmiete beträgt 690,00 €. Hinzu kommen eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 € sowie eine Heizkostenvorauszahlung von 70,00 €. Die Stromkosten werden direkt zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen abgerechnet.***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.***

***Hinweis: Bei den abgebildeten Fotos handelt es sich teilweise um ältere Aufnahmen. Der aktuelle Zustand der Immobilie kann daher teilweise von der Darstellung auf den Bildern abweichen.***

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**

- **größtenteils Bodenfliesen**
- **Fußbodenheizung**
- **teilweise Rolll/ Sonnenschutz in den Fenstern vorhanden**
- **moderne Einbauküche im Mietpreis enthalten**
- **Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und Spiegelschrank**
- **separates WC mit Waschmaschinenanschluss**
- **Lüftungsanlage**
- **Hausstaubsaugeranlage**
- **Gegensprechanlage**
- **Glasfaseranschluss**
- **Dachboden**
- **Balkon**
- **externer Abstellraum**
- **PKW-Außenstellplatz**



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

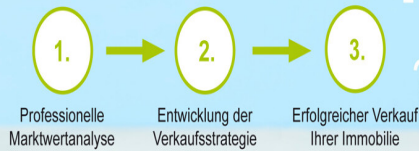
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### 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!

