

Moormerland

# Stadtvilla der Extraklasse – Ihr Traumhaus mit Schwimmteich

Property ID: 25335007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 589.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.098 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## At a glance

Property ID	25335007	Purchase Price	589.900 EUR
Living Space	ca. 164 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	50.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.03.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## The property





Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## The property



Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Stadtvilla aus dem Jahr 2014, die auf ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.098 m<sup>2</sup> keine Wünsche offenlässt. Diese stilvolle Immobilie vereint durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und bietet ein Wohngefühl, das Eleganz und Komfort perfekt miteinander verbindet. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender, heller Flur, der mit seiner Großzügigkeit besticht. Direkt auf der linken Seite befindet sich ein modernes Duschbad mit Toilette – ideal für Gäste oder als praktische Ergänzung zum Wohnbereich. Neben dem Treppenaufgang liegt ein kleiner Heizungsraum, gefolgt von einem geräumigen Hauswirtschaftsraum, der viel Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum bietet. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit seiner Helligkeit und Weitläufigkeit beeindruckt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Die große Fensterfront sorgt nicht nur für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, sondern eröffnet den Blick auf die weitläufige Terrasse und den wunderschön angelegten Garten. Ein besonderes Highlight ist der natürliche Schwimmteich mit einem Fassungsvermögen von 30.000 Litern – ein idyllischer Ort zum Entspannen und Genießen. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo linkerhand ein luxuriöses Vollbad auf Sie wartet. Durch eine clevere Raumaufteilung verfügt es über eine abgetrennte Dusche sowie eine separate Toilette, eine stilvolle Badewanne und zwei elegante Waschbecken – ein wahres Wellnesserlebnis in den eigenen vier Wänden. Weiter entlang des Flurs befindet sich auf der linken Seite das großzügige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, das nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch einen Zugang zum Dachboden ermöglicht. Auf der rechten Seite des Obergeschosses liegen zwei weitere geräumige Schlafzimmer, die durch ihre großen Fensterfronten besonders hell und einladend wirken. Diese exklusive Stadtvilla vereint modernes Design mit einer hochwertigen Ausstattung und einer traumhaften Gartenlandschaft. Sie bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das sowohl Rückzugsort als auch repräsentatives Wohnenerlebnis in einem ist.

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## Details of amenities

- Großzügige Raumaufteilung
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Fußbodenheizung
- Duschbad im EG mit begehbare Dusche
- Dreisichtiger Kamin als Raumtrenner im EG
- Kamin verläuft mittig durch das Haus und wärmt somit alle Räume.
- Alle Türe Extrabreit und Rollstuhlgerecht
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Terrassen in Südost/Südwestlage
- Holzterrasse am Schwimmteich
- 30.000l Schwimmteich mit Elektronik
- Gepflegter Garten mit Beeten
- Luftsplitwärmepumpe
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Alt- und Obstbaumbestand
- Grundstück eingezäunt
- Geräteschuppen
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Vollbad im OG mit begehbare Dusche
- Dach und Geschossdecke gedämmt
- Einkaufsmöglichkeit zukünftig fußläufig erreichbar durch Bau eines Einkaufszentrums

**Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland**

## All about the location

Jheringsfehn ist eine Fehnsiedlung in der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer, Niedersachsen. Der Ort liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich von Leer auf einer Höhe von 2,4 bis 3,5 Metern über dem Meeresspiegel. Das Ortsbild ist geprägt von den typischen Fehnkanälen, die an die ursprüngliche Torfabbauwirtschaft erinnern. Jheringsfehn ist ein Ortsteil von Moormerland und hatte Ende 2016 rund 2.440 Einwohner auf einer Fläche von etwa 10,5 Quadratkilometern. Durch seine Lage innerhalb des Städtedreiecks Emden–Aurich–Leer ist der Ort gut erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch ostfriesische Moor- und Fehngebiete aus, die für ihre natürliche Schönheit bekannt sind.

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 50.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25335007 - 26802 Moormerland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)