Moormerland

Stadtvilla der Extraklasse – Ihr Traumhaus mit Schwimmteich

??????? ????????: 25335007

???? ??????: 589.900 EUR • ?????????: ca. 164 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.098 m²

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ??? ?????

??????? ????????	25335007
?????????	ca. 164 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2014
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	589.900 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	04.03.2034
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	50.07 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?? ???????

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Stadtvilla aus dem Jahr 2014, die auf ca. 164 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.098 m² 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 Wohnerlebnis in einem ist.

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

????????????? ??? ???????

- Großzügige Raumaufteilung
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Fußbodenheizung
- Duschbad im EG mit begehbarer Dusche
- Dreisichtiger Kamin als Raumtrenner im EG
- Kamin verläuft mittig durch das Haus und wärmt somit alle Räume.
- Alle Türen 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 begehbarer Dusche
- Dach und Geschossdecke gedämmt
- Einkaufsmöglichkeit zukünftig fußläufig erreichbar durch Bau eines Einkaufzentrums

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 50.07 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25335007 - 26802 Moormerland

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com