

Moormerland / Veenhusen – Moormerland

# Moderne Basis - Gestalten Sie die Details

Property ID: 24335047



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

PURCHASE PRICE: 199.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

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

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## At a glance

Property ID	24335047
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1967
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	292.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.07.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## The property



Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## The property



Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## The property



Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## The property



Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause! Auf ca. 123 Quadratmetern Wohnfläche und einem ca. 800 Quadratmeter großen Grundstück erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, elegantes Zuhause. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender, lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der mit hellen Farben und eleganten Details sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Auf der linken Seite befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer mit großen Fenstern, die sanftes Tageslicht hereinlassen und den Raum in eine behagliche Wohlfühloase verwandeln. Gegenüber liegt der Zugang zum Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Geradeaus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Licht und dadurch ein schönes Raumgefühl bietet. Hier finden Sie genügend Platz für gesellige Stunden und entspannte Abende. Angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom Essbereich führt ein Flur zu weiteren Räumen: Links ein modernes Badezimmer mit einer eleganten, ebenerdigen Dusche und stilvollen Armaturen. Rechts befindet sich die großzügige, moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten und viel Arbeitsfläche ausgestattet ist. Zwei separate Fenster eröffnen Ihnen einen herrlichen Blick in den Garten, der zu jeder Jahreszeit eine Augenweide ist. Zurück im Eingangsbereich führt eine elegante Treppe in den oberen Teil des Hauses. Hier erwartet Sie ein heller Flur, von dem aus Sie zu allen Räumlichkeiten gelangen. Auf der linken Seite befinden sich zwei helle Zimmer, die durch ihre Helligkeit und Größe bestechen. Gegenüber gelangen Sie in einen kleinen Vorflur, von dem aus Sie zu den weiteren Räumlichkeiten gelangen. Direkt angrenzend befindet sich ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie ein geräumiges Zimmer mit großen Fenstern und einem wunderbaren Blick in den Garten, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Zusätzlich gibt es eine von außen zugängliche Werkstatt, die mit ihrem Platzangebot und Stauraum Raum für handwerkliche Tätigkeiten und kreative Projekte bietet. Dieses Haus verbindet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit praktischen Details und moderner Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die viel Wert auf Raum und Komfort legen. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## Details of amenities

- Terrassenüberdachung 2020
- Heizkörper 2016
- Modernisierung 2016
- Elektrik 2016 im EG komplett neu / OG teilerneuert
- Fußbodenerwärmung (Badezimmer, Esszimmer)
- Fenster 2016 (Küche und Badezimmer)
- Fenster 1987 (Doppelverglast)
- Gasheizung 2013
- Garage
- Glasfaseranschluss beantragt
- Teilunterkellert

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## All about the location

Veenhusen, ein idyllisches Dorf in der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer, liegt zentral in Ostfriesland. Nur 10 Kilometer von Leer entfernt und gut über die B70 und A31 erreichbar, bietet Veenhusen eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und Nähe zu urbanen Zentren. Die umliegende Landschaft, geprägt von grünen Wiesen, Kanälen und historischen Windmühlen, sowie der nahe Naturpark „Großes Meer“ laden zu Naturerlebnissen und Wassersport ein. Mit zahlreichen kleinen und mittelständischen Unternehmen und der guten Anbindung ist Veenhusen ideal für Pendler und Naturliebhaber. Die Umgebung von Veenhusen ist durch die typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Feldern, Gräben und Kanälen geprägt. Besonders erwähnenswert ist das nahe gelegene Fehntjer Tief, ein historischer Wasserlauf, der heute ein beliebtes Naherholungsgebiet darstellt. Die flache Landschaft eignet sich hervorragend für Rad- und Wandertouren, was Veenhusen zu einem attraktiven Ziel für Naturliebhaber macht. Zusammengefasst bietet Veenhusen eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle, guter Verkehrsanbindung und einer lebendigen Dorfgemeinschaft, die es zu einem liebenswerten Wohnort in Ostfriesland macht.

Property ID: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 292.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24335047 - 26802 Moormerland / Veenhusen – Moormerland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

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)