

Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

# Mehr als ein Zuhause: Platz für Träume, Projekte und Selbstversorgung in Uplengen

CODE DU BIEN: 25418010

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.192 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418010
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 97 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## Une première impression

Das weitläufige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 9.192 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der bereits vorhandene Obstbaumbestand lädt zur Selbstversorgung ein und schafft ein idyllisches Ambiente. Dank der teilweisen Einzäunung sind auch Kleintierhaltung und Gartenbauprojekte problemlos umsetzbar. Das Einfamilienhaus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und bietet eine Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Durchdachte Raumaufteilungen und zahlreiche praktische Details machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

- Erdgeschoss: Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohnbereich mit einem Kaminofen, der jedoch technisch nachgerüstet werden muss, sowie eine geräumige Küche mit Platz für einen Esstisch. Der helle Flur mit Galerie sorgt für ein großzügiges und luftiges Raumgefühl. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene weitere Wohn- und Nutzräume, welche das Haus barrierefrei und ebenerdig bewohnbar machen.
  - Obergeschoss: Das Obergeschoss besticht durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das WC ist hier praktischerweise getrennt. Insgesamt stehen Ihnen auf dieser Etage drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über einen praktischen Einbauschränk.
  - Flexibilität: Eine flexible Raumtrennung ermöglicht die Einrichtung einer kleinen Einliegerwohnung, ideal für Gäste oder zur separaten Vermietung. Besondere Highlights:
  - Doppelgarage: Diese bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern verfügt auch über eine praktische Durchfahrt zum Garten.
  - Kleine KFZ-Werkstatt: Eine besondere Attraktion ist die voll ausgestattete Werkstatt mit Hebebühne und gewerblicher Zulassung. Ideal für Hobbymechaniker oder eine kleine Nebenerwerbstätigkeit.
- Diese einzigartige Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, großzügigem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage nahe einem Naturschutzgebiet und die hervorragenden Voraussetzungen für Selbstversorger und Kleintierhaltung machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## Détails des commodités

Ruhige Außenlage nahe Naturschutzgebiet  
Ebenerdiges Wohnen  
Perfekt durchdachte Raumaufteilung  
Flur mit Galerie  
Teilweise Fußbodenheizung  
Überall Außenjalousien  
Hochwertige Holzhaustür  
Großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss  
Großer praktischer Einbauschränk im Elternschlafzimmer  
Großes Badezimmer im Obergeschoss  
Kaminofen im Wohnzimmer (muss nachgerüstet werden)  
Mögliche Abtrennung für kleine Einliegerwohnung  
Großer Dachboden  
Terrasse hinter dem Haus zum Garten  
Großzügige Doppelgarage mit Durchfahrt zum Garten  
Grundstück teilweise eingezäunt  
Großes Grundstück – ideal für Selbstversorger oder zur Kleintierhaltung  
Obstbaumbestand  
Kleine separate Kfz-Werkstatt mit Hebebühne, Bremstest-Anlage und abgetrennter Zufahrt  
SAT-Schüssel

**CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen**

## Tout sur l'emplacement

Die Moorsiedlung Meinersfehn ist ein Ortsteil der Gemeinde Uplengen im Landkreis Leer, Ostfriesland, Niedersachsen. Die Ortschaft liegt etwa 6 Kilometer östlich des Hauptortes Remels und gehört zur Region Ostfriesland, die für ihre Fehnlandschaften mit zahlreichen Kanälen, Mooregebieten und flachen Wiesen bekannt ist. Die Region ist geprägt von einer typisch ostfriesischen Weite und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Landschaft rund um Meinersfehn gehört zu den historischen Fehnsiedlungen. „Fehn“ bezeichnet ursprünglich eine Kolonieform, bei der Moore trockengelegt wurden, um Siedlungs- und landwirtschaftliche Flächen zu schaffen. Die Bundesstraße B72 verläuft südlich von Meinersfehn und bietet eine gute Anbindung an umliegende Gemeinden sowie an weiter entfernte Städte wie Leer, Aurich und Oldenburg. Über den Hauptort Remels sind auch die Autobahnen A28 und A31 schnell erreichbar, was die Anbindung an größere Städte und die Nordseeküste erleichtert. Meinersfehn ist an das Busnetz im Landkreis Leer angebunden. Regelmäßige Verbindungen gibt es zu den Nachbarorten und zu Remels. Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich hauptsächlich im benachbarten Remels, wo auch Kindergärten, Grund- und Oberschulen vorhanden sind. Die Nahversorgung erfolgt über Angebote im nahegelegenen Remels, das diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleistungsunternehmen bietet. In Meinersfehn selbst existieren kleinere landwirtschaftliche Direktvermarkter und saisonale Verkaufsstellen. Die Landschaft rund um Meinersfehn lädt zu ausgedehnten Radtouren, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Die Landschaft rund um Meinersfehn lädt zu ausgedehnten Radtouren, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Historische Fehnkanäle prägen das Ortsbild und bieten idyllische Kulissen für Spaziergänge.

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 134.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25418010 - 26670 Uplengen / Stapeler Moor – Uplengen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)