

Moormerland / Hatshausen – Moormerland

# Bungalow mit ELW: Exklusives Wohnen am Pool

????????? ??????????: 243350231



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

???? ??????: 339.900 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 553 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

???????? ??????????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	243350231	????? ???????	339.900 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6	????? ???????????????	2022
?????????????? ??? ????????????	5	?????????? ????????????????	?????????
????????????	2	????????????????????	ca. 71 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2000	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	188.90 kWh/m²a
???????????????	28.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

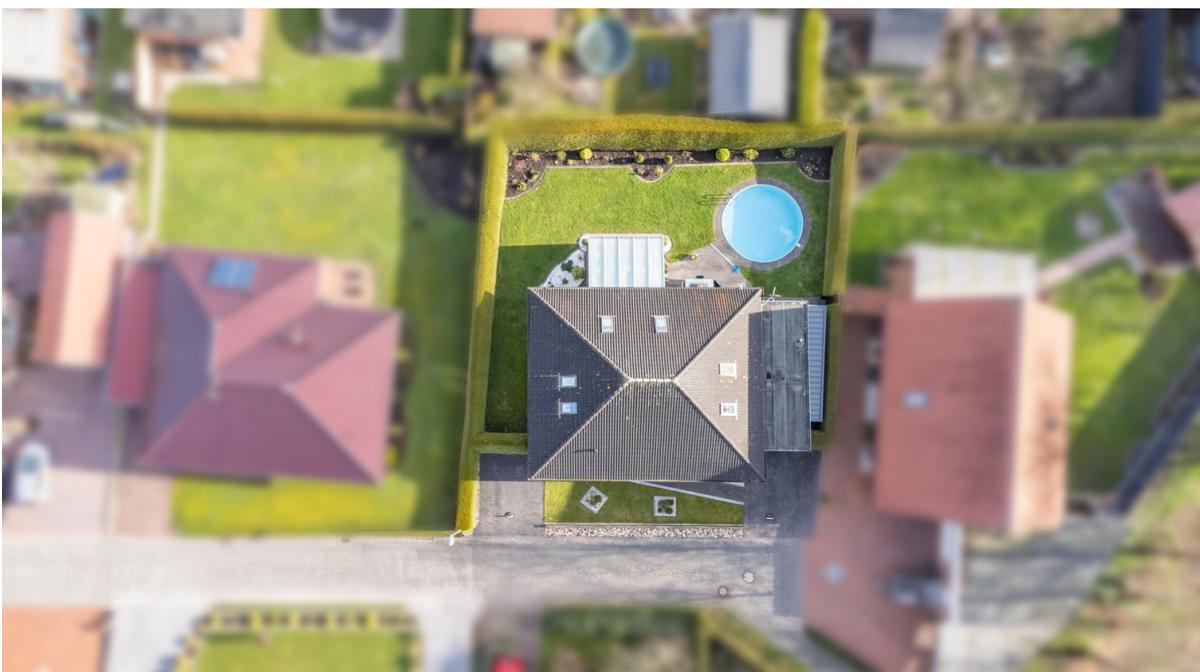
??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



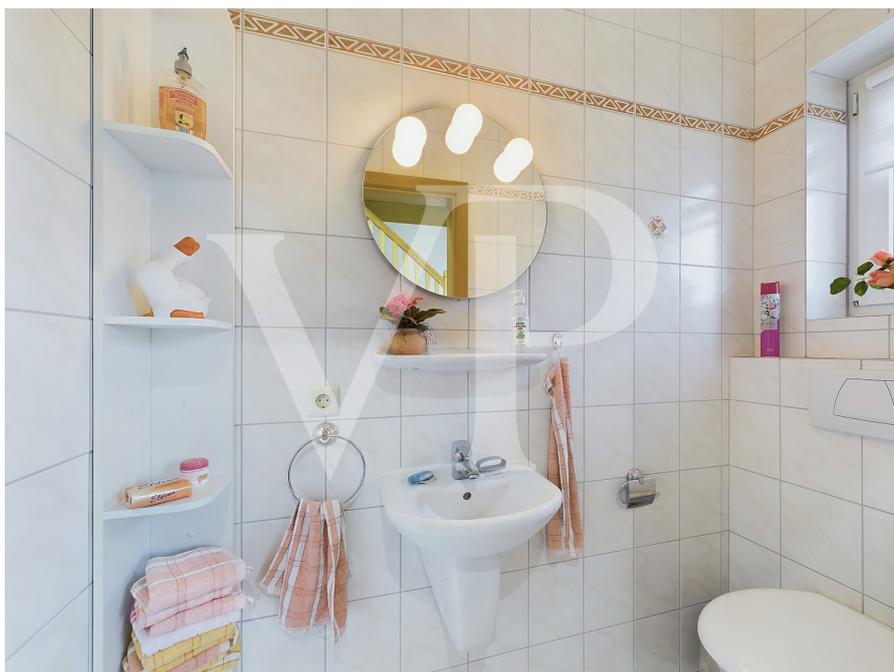
??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



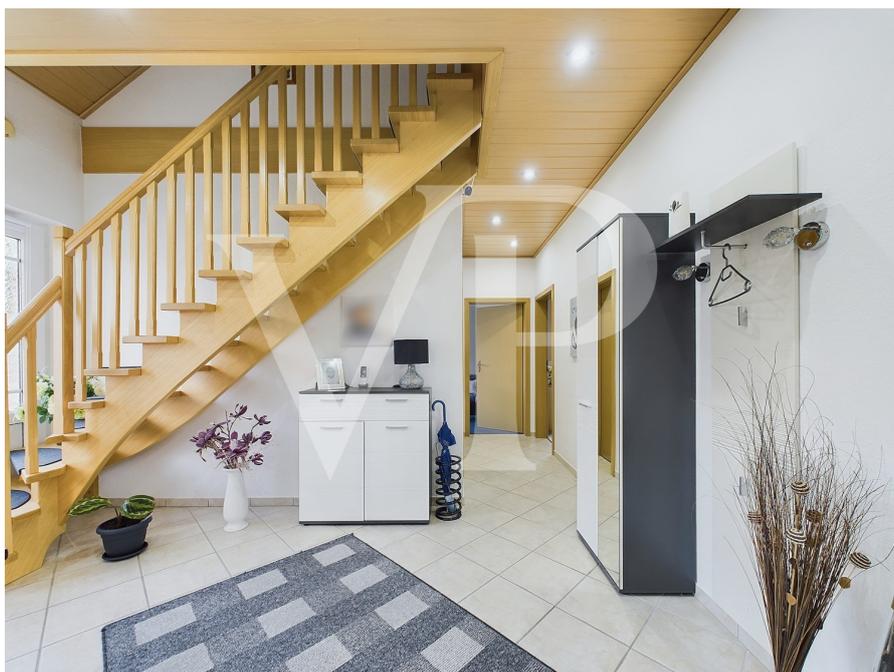
??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



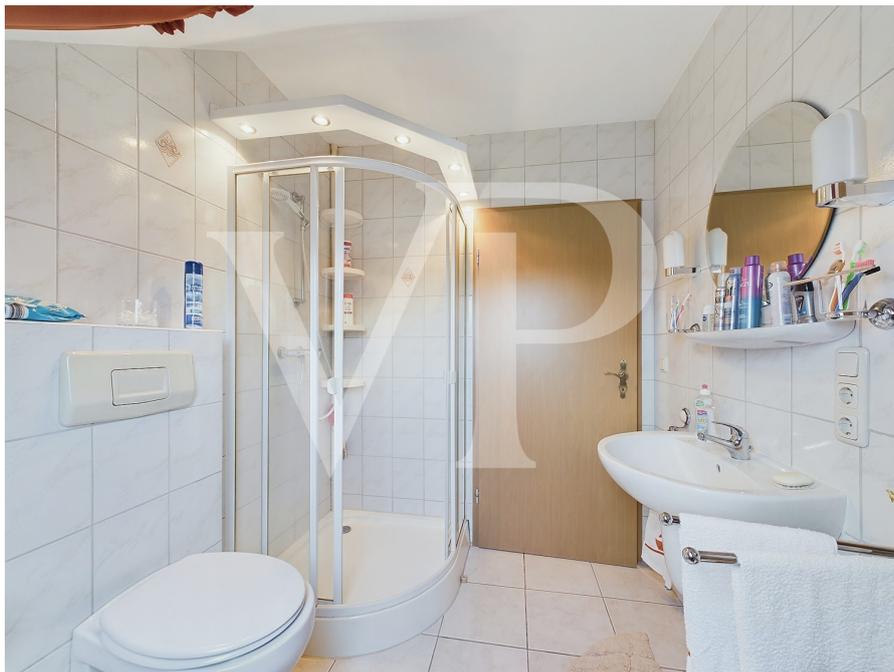
??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

?? ????????



??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in diesem bezaubernden Anwesen, das durch seine großzügige Raumaufteilung und moderne Ausstattung überzeugt und um eine attraktive Einliegerwohnung erweitert wurde. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause viel Platz für komfortables Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses durch die elegante Eingangstür werden Sie von einem geräumigen Flur empfangen, der als zentrales Element dieses beeindruckenden Domizils fungiert. Rechter Hand finden Sie ein praktisches Gäste-WC, das Ihren Besuchern höchsten Komfort bietet. Weiter entlang der rechten Seite erstreckt sich die moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten – der perfekte Ort für kulinarische Kreationen. Ein angrenzender Abstellraum, der zugleich als Durchgang zur Garage dient, sorgt für zusätzlichen Stauraum. Direkt neben der Garage befindet sich ein durchdachter Hauswirtschaftsraum, der nicht nur Platz für praktische Aufgaben bietet, sondern auch direkten Zugang zum gepflegten Garten ermöglicht. Zurück im Eingangsbereich führt der Flur rechterhand in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Dieses beeindruckt durch sein offenes Design und den angrenzenden Wintergarten, der eine einladende Atmosphäre schafft. Hier können Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden verbringen und den harmonischen Übergang zum Garten genießen. Auf der linken Seite des Flures gelangen Sie zu einem stilvollen Badezimmer, das mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist und pure Entspannung verspricht. Am Ende des Flures erwartet Sie ein gemütliches Schlafzimmer, das Rückzugsort und Erholung gleichermaßen bietet. Direkt daneben liegt ein weiteres komfortables Schlafzimmer, das ebenfalls ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Eine Treppe führt Sie ins Obergeschoss, das eine komplett eigenständige Einliegerwohnung beherbergt. Diese Wohnung ist ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als Vermietungseinheit. Auf der linken Seite befindet sich eine zweite, voll ausgestattete Küche, die Flexibilität und zusätzlichen Komfort bietet. Gleich daneben liegt ein modernes Badezimmer, das den Ansprüchen des täglichen Lebens gerecht wird. Das Obergeschoss verfügt außerdem über drei geräumige Schlafzimmer, die dank ihrer Größe und des natürlichen Lichteinfalls ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Gegenüber befindet sich ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das beispielsweise als Arbeits- oder Hobbyraum dienen kann. Ein kleiner Abstellraum rundet das Obergeschoss ab und sorgt für Ordnung. Das Highlight dieses Anwesens ist der wunderschön angelegte Garten mit einem einladenden Pool, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die warmen Tage in privater Atmosphäre verbringen und die Ruhe Ihres eigenen Gartens in vollen Zügen auskosten. Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten dank der

Einliegerwohnung. Entdecken Sie dieses einzigartige Anwesen und lassen Sie sich von seinem besonderen Charme verzaubern!

??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

- Pool
- Wintergarten
- Terrasse
- Zusätzliche Küche im OG
- Zusätzliches Bad im OG
- Einbauküche
- Moderner Einrichtungsstil
- Gepflegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Elektrisches Garagentor
- Modernisiert 2021
- Küche 2021
- Auffahrt 2022
- Schuppen 2022
- Heizung 2000
- Heizungstherme 2013

??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

Hatshausen, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Moormerland, liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft Ostfrieslands im Nordwesten Deutschlands. Geprägt von weitläufigen Wiesen, malerischen Kanälen und grünen Deichlandschaften, bietet Hatshausen eine ruhige und naturnahe Wohngegend für Erholungssuchende und Naturfreunde. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsverbindungen aus. Die nahegelegene Stadt Leer ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Auch die Nordseeküste ist nur eine kurze Fahrt entfernt, sodass spontane Ausflüge ans Meer problemlos möglich sind. Hatshausen selbst besticht durch seinen ländlichen Charme und die entspannte Atmosphäre. Historische Bauwerke und traditionelle ostfriesische Höfe prägen das Ortsbild und erzählen von der Geschichte und Kultur dieser Region. Hier finden Bewohner die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Idylle. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein. Der nahegelegene Dollart und die Ems bieten ideale Bedingungen für Wassersportler und Naturbeobachter. Auch das Moormerland mit seinen charakteristischen Landschaften und Moorwiesen ist nur einen Steinwurf entfernt und lädt zum Entdecken und Erkunden ein. Insgesamt präsentiert sich Hatshausen als ein Ort voller Lebensqualität und natürlicher Schönheit, der seinen Bewohnern ein entspanntes und harmonisches Wohnen ermöglicht. Entdecken Sie die Vorzüge dieses reizvollen Ortes und lassen Sie sich von seinem einzigartigen Flair verzaubern.

??????? ???????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 188.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 243350231 - 26802 Moormerland / Hatshausen – Moormerland

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????  
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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