

Moormerland – Moormerland

Barrierefreies Wohnen: Bungalow in ruhiger Siedlungslage

????????? ??????????: 25210003



www.von-poll.com

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 101 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 630 m²

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	25210003	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 101 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	3		
???????????? ??? ????????	1	???????? ????????????	???????
????????	2	??????	???????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ???????
????? ?????????????	2009		
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????	94.60 kWh/m ² a
??????????????	24.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2009
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ?????????



??????? ????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ????????



???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

?? ?????????



??????? ???????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser moderne und energieeffiziente Bungalow aus dem Jahr 2009 überzeugt durch seine durchdachte und barrierefreie Bauweise und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 101 m² höchsten Komfort für alle Lebensphasen. Der Bungalow liegt in einer ruhigen Siedlungslage, umgeben von einer gepflegten Nachbarschaft. Auf dem pflegeleichten Grundstück mit 630 m² finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche, ohne dabei von einer aufwändigen Gartenpflege belastet zu sein. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großer, heller Eingangsbereich, der durch die extra breiten Türen nicht nur einladend wirkt, sondern auch uneingeschränkte Bewegungsfreiheit bietet – optimal Altersgerecht. Die gesamte Immobilie ist stufenlos gestaltet und damit absolut rollstuhlgerecht. Das Herzstück des Hauses ist die moderne Einbauküche, die mit einem Essbereich verbunden ist. Hier können Sie gemeinsam mit Familie und Freunden kochen und genießen. Besonders praktisch: Von der Küche gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenerwärmung in der Küche und im Badezimmer. Apropos Badezimmer: Auch hier wurde auf Barrierefreiheit geachtet und eine durchdachte Raumaufteilung umgesetzt. Ein praktisches Gäste WC und ein angrenzender Hauswirtschaftsraum, sorgen für zusätzliche Flexibilität und lassen keine Wünsche mehr übrig. Die Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet – ein weiteres Detail, das Ihnen den Alltag erleichtert. Das Carport, praktisch für einen PKW, rundet das Immobilienangebot ab. Die Immobilie ist sofort verfügbar und kann nach Absprache teilmöbliert übernommen werden. Hier können Sie einfach einziehen und sich wohlfühlen!

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

- Ebenerdig
- Doppelverglasung
- Carport
- Terrasse
- Gastherme
- Geräteschuppen
- elektrische Markise
- Einbauküche
- Barrierefrei
- Rollstuhlgerechte Türen

??????? ???????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

Dieser charmante Bungalow befindet sich in Jheringsfehn, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer in Niedersachsen. Mit seiner ruhigen ländlichen Atmosphäre und einer langen Geschichte ist Jheringsfehn ein beliebter Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Natur suchen, aber auch von der guten Anbindung an größere Städte profitieren möchten. Die Geographie des Ortes ist geprägt von der typischen Fehnlandschaft. Die Region hat ihre Wurzeln im Moorbau, und viele der landschaftlichen Besonderheiten, wie die Fehnkanäle und das umliegende Moorgebiet, tragen noch heute zur einzigartigen Atmosphäre bei. Die Infrastruktur von Jheringsfehn hat sich im Laufe der Jahre gut entwickelt. Neben einer gut ausgebauten Verkehrsanbindung nach Leer und Aurich, bietet die Region alles, was für das tägliche Leben notwendig ist: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen sind direkt im benachbarten Warsingsfehn zu finden. Zudem laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Ausflügen in die Natur ein. Jheringsfehn ist ein Ort, der Tradition und Moderne harmonisch miteinander vereint. Wer in dieser Gegend lebt, schätzt die Verbindung von ländlicher Idylle und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Hier lebt man nicht nur in einer Gemeinde, sondern auch in einer lebendigen und stark vernetzten Gemeinschaft, die sich stetig weiterentwickelt, ohne ihre Wurzeln zu vergessen.

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25210003 - 26802 Moormerland – Moormerland

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com