

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moormerland

### Wohnen im Landhausstil Bj. 2020 - Exklusives Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung in Moormerland



Objekt-Nr. OM-316554

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie van den Broek

26802 Moormerland  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2020                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 603,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 153,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1                 |
| Nutzfläche        | 15,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 3                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie lieben das Leben auf dem Land und haben sich schon immer gewünscht, dort zu wohnen wo andere Urlaub machen? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie. Hier wird Sie nicht nur die ruhige Wohnlage in einer kleinen Sackgasse begeistern, sondern auch eine weitreichende ländliche Aussicht wovon viele nur träumen können.

Dieses Einfamilienhaus im Landhausstil wurde 2020 gebaut mit ausreichend Platz, Komfort und einer modernen und geschmackvollen Ausstattung. Schon beim Betreten der Eingangsdiele herrscht eine willkommene Atmosphäre. Von der Diele aus, die Platz für Garderobe und Zugänge zum Gäste WC, einem kleinen Zimmer/Büro und dem HWR mit Nebeneingang bietet, führt eine moderne Glas-Schiebetür in eine 40 m<sup>2</sup> große Wohnküche.

Die Wohnküche ist modern eingerichtet und bietet über zwei große Terrassentüren sowohl einen Zugang zur Terrasse als auch eine weitreichende Aussicht über das Land. Ein besonderes Highlight ist eine 4 Meter lange Kücheninsel mit ausreichend Platz zum Kochen und zum gemütlichen Zusammensein mit Familie und Freunden. An Stauraum wird es in dieser Küche mit insgesamt 28 Schubladen und 3 Schränken zur Aufbewahrung nicht mangeln. Es wurden ein Backofen und eine Mikrowelle auf Stehhöhe eingebaut. Kühl- und Gefrierschrank wurden getrennt eingebaut und bieten viel Platz für Lebensmittel. Der Abzug ist im Herd integriert und rundet die moderne Ausstattung der Küche ab. Die gesamte Küche und zugehörige Kücheninsel sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ein Teil der Wohnküche ist als Wohnzimmer nutzbar und führt zu einem ebenerdigen Schlafzimmer. Dieses Schlafzimmer bietet eine weitreichende Aussicht und über eine Glas-Schiebetür kann das private Badezimmer betreten werden, ausgestattet mit zwei getrennten Waschbecken, einem WC und einer Walk-In-Dusche mit Regendusche und Wasserfallfunktion. Die gesamte Ausstattung der beiden Badezimmer im Haus (Ober- und Untergeschoss) sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Der HWR, der über einen Nebeneingang zum Haus oder über die Diele erreichbar ist, bietet viel Stauraum und einen Waschbereich mit einem Waschbecken mit kleiner Küchenzeile und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Der Nebeneingang führt zur Auffahrt mit einem Carport und einem Schuppen.

Das Obergeschoss ist über die Eingangsdiele mit einer modernen schwarzen Holzterrasse erreichbar. Dort befinden sich zwei mögliche Schlafzimmer. Ein Zimmer bietet ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Das andere Zimmer bietet einen begehbaren Kleiderschrank.

Der Gartenbereich des 602 m<sup>2</sup> großen Grundstücks ist sehr gepflegt und auch pflegeleicht angelegt. Die Schilfgräser und Rosenbögen sind jedes Jahr ein wiederkehrendes Highlight.

Die Verfügbarkeit des Hauses ist mit den neuen Eigentümern verhandelbar. Wir behalten uns bei mehreren Kaufinteressenten immer grundsätzlich den Verkauf im Bieterverfahren vor. Bei Erwerb des beschriebenen Objektes ist von Ihnen als Käufer KEINE PROVISION zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen. Sollten Sie an unserem Angebot grundsätzliches Interesse haben, so stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch mit weiteren Informationen und einer Besichtigung zur Verfügung.

## Ausstattung

- Baujahr 2020
- Beige Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rolläden im gesamten Haus (außer HWR) und online von überall bedienbar über eine App
- Regenrinnen aus Kunststoff als Sonderanfertigung für dieses Haus
- Im Haus integrierter Briefkasten (Post landet im Haus und ist bequem erreichbar)
- Klingel mit Gegensprechanlage und Kamera
- Glasfaser 300 Internet-Anschluss vorhanden
- Einbauküche mit 4 Meter langer Kücheninsel

- Moderne Glas-Schiebetüren
- Fliegengitter an den Fenstern und maßangefertigte Plissee Insektenschutz für die Terrassentüren
- Terrasse ist stufenlos erreichbar
- Untergeschoss mit Fußbodenheizung und Fliesen im italienischen Design
- Obergeschoss Laminat, Heizung und Fliesen im Badezimmer
- Heizungsanlage von Vaillant
- PV-Anlage mit 6 kW Leistung (Speichermöglichkeit ist vorbereitet)
- Carport mit Schuppen inkl. Stromversorgung
- 3 Parkplätze
- Wallbox für ein E-Auto (kann bei Bedarf übernommen werden)
- Im Garten ausreichend Steckdosen und eine praktische Wasserversorgung
- 5 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer und 1 Schlafzimmer/Büro und 1 Wohnküche)
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- 153,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (106,87 m<sup>2</sup> Untergeschoss & 46,88 m<sup>2</sup> Obergeschoss)

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage Tergast in Moormerland zeichnet sich durch ihre idyllische und naturnahe Umgebung aus. Das Dorf liegt im Landkreis Leer in Ostfriesland und besticht durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre. Tergast ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern umgeben, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die Landschaft ist geprägt von typisch ostfriesischen Elementen wie Kanälen, Gräben und Deichen, die das Bild der Region prägen. Die Infrastruktur in Tergast ist gut ausgebaut. In 2 Kilometer erreichen Sie Oldersum. Hier befinden sich ein Lebensmittelgeschäft mit Bäcker, einer Bank, Ärzte, einem Kindergarten und einer Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Leer, Emden und Moormerland gut erreichbar. Auch kulturelle Angebote wie Vereine und Sportstätten sind vorhanden und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B70 gelangt man schnell in die umliegenden Städte wie Leer, Emden oder Aurich und in 10 Fahrminuten ist man auf der A31. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und eine Bushaltestelle eine Gehminuten entfernt, sodass man bequem mit dem Bus die umliegenden Orte erreichen kann.

Für Naturliebhaber bietet Tergast eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Die nahegelegenen Naturschutzgebiete laden zu ausgiebigen Wanderungen und Vogelbeobachtungen ein. Auch Wassersportler kommen auf ihre Kosten, denn die Nordsee und die ostfriesischen Inseln sind nur eine kurze Autofahrt entfernt. Insgesamt bietet die Lage Tergast in Moormerland eine hohe Lebensqualität inmitten einer reizvollen und malerischen Umgebung mit freundlichen Einwohnern. Tergast gilt als einen Ort der Ruhe und Erholung, aber es gibt genug Möglichkeiten für Aktivitäten und Entdeckungen, sodass es sich hier gut leben und wohnen lässt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 28,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



zwei große Terrassentüren

# Exposé - Galerie



Garten Rosenbogen



Ansicht Strassenseite II

# Exposé - Galerie



Diele I



Diele II

# Exposé - Galerie



40 m2 große Wohnküche



40 m2 große Wohnküche II

# Exposé - Galerie



40 m2 große Wohnküche III



40 m2 große Wohnküche IV



# Exposé - Galerie



HWR



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Badezimmer I



Badezimmer II

# Exposé - Galerie



Badezimmer III

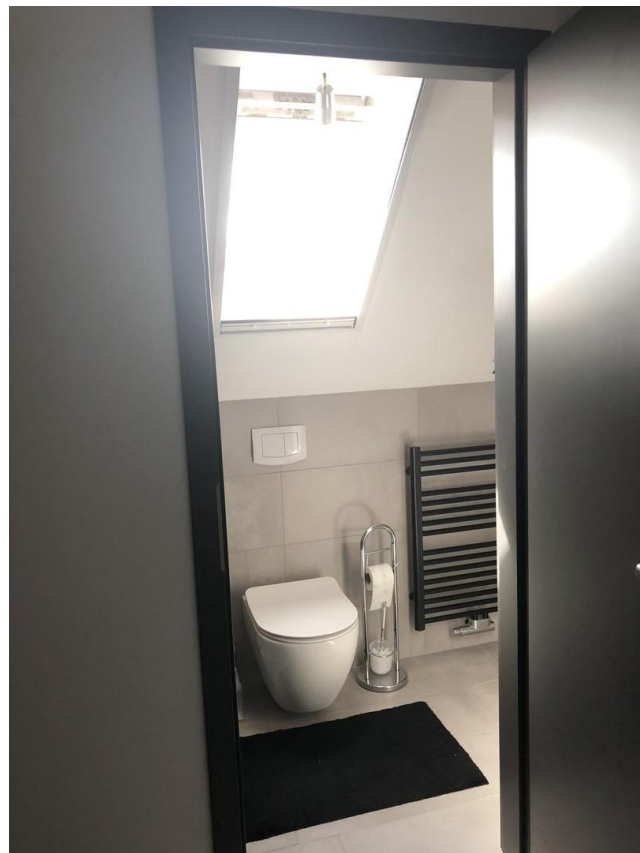


Badezimmer IV

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oben



Badezimmer oben

# Exposé - Galerie



Garten Ausblick



Ansicht Strassenseite II

# Exposé - Galerie



Drone Bild I



Drone Bild II

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

