

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moordorf

**Ihr Traumhaus steht in ruhiger Lage von Moordorf**



Objekt-Nr. **OM-322926**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **315.000 €**

Fuchsweg 4  
26624 Moordorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	633,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hochwertige und gepflegte Immobilie steht in ruhiger und begehrten Premiumlage von Moordorf.

Auf dem 633 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Garage, die viel Stauraum bietet, sowie eine herrliche, überdachte Süd-West-Terrasse.

Das Haus mit der charakteristischen Klinkerfassade wurde im Jahr 1980 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort der liebevoll angelegte Garten.

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Der hübsche Garten lädt ein zum Relaxen, Pflanzen und Wohlfühlen. Die optimal ausgerichtete Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Hier kann man den gelungenen Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Immobilie hat eine Größe von ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 5 Zimmer verteilt. Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 20 m<sup>2</sup> Abstell- und Nutzfläche zur Verfügung. Unterkellert ist die Immobilie nicht. Aufgrund der Lage eignet sich das Haus hervorragend für vierköpfige Familien.

Von innen präsentiert sich das Objekt in einem modernen Stil. Besonders hervorzuheben ist der offene Grundriss. Das Erdgeschoß ist mit Bodenfliesen und einem PVC-Designboden versehen.

Die Küche verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung und der Bereich Wohnen/Essen/Küche ist mit einer atemberaubenden hochglänzenden Decke in schwarz mit Einbauleuchten ausgestattet und lassen die Räume unendlich wirken.

Von der hellen Diele zweigen ab: das zeitlose Bad mit Dusche und Körperformwanne, Gäste WC, Gästezimmer, die moderne offene Essküche und das helle, großzügige Wohnzimmer mit bodentiefer Fensterfront.

Über eine massive Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich: 3 weitere Schlafräume.

Die Küche elegante Küche mit Tresen ist vollständig ausgestattet und befindet sich in einem wenig genutzten Zustand. Vorhanden sind: ein Backofen, ein Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Spülmaschine sowie ein Kühlschrank.

Die Einbauküche und weiteres Mobiliar (außer persönliche Gegenstände) sind im Kaufpreis enthalten.

## Ausstattung

Noch ein paar Detail-Informationen:

- Eine Gasheizung versorgt das Haus im EG und DG mit Wärme.
- EG-Decken größtenteils mit Einbaustrahlern und Decken mit hochglänzender Oberfläche
- Bei den Fenstern handelt es sich um teilweise bodentiefe Kunststoff-Fenster Rollläden
- Terrassenüberdachung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Moordorf liegt im Osten der Gemeinde Südbrookmerland beidseitig der B 72. Der Verwaltungssitz der Gemeinde, Victorbur, befindet sich etwa drei Kilometer nordwestlich des Dorfes.

Unmittelbar angrenzende Ortschaften im Uhrzeigersinn, beginnend im Nordosten: Georgsfeld, Walle, Extum (alle Stadt Aurich), Theene und Victorbur (alle Gemeinde Südbrookmerland).

Der Ort liegt etwa sechs Kilometer westlich der Stadt Aurich und 18 Kilometer nordöstlich der Stadt Emden. Er entstand entlang eines alten Handels- und Postweges von Aurich nach Marienhafen am so genannten Schwarzen Weg inmitten des ehemaligen großen Hochmoorkomplexes des Münkeboe-Tannenhauser Moores.

Im Ort selbst gibt es heute kein Hochmoor mehr. Reste dieses Moores haben sich unmittelbar an der Ortsgrenze erhalten, zählen aber zum Ortsteil Victorbur.

Moordorf ist das größte Wirtschaftszentrum der Gemeinde Südbrookmerland mit Marktplatz, Geschäften und Banken.

Das Einzugsgebiet Moordorfs geht weit über die Ortsgrenzen hinaus.

Produzierendes Gewerbe ist stärker in einem verkehrsgünstig an der Einmündung der B 72 in die B 210 gelegenen Gewerbegebiet im wenige Kilometer entfernten Georgsheil vertreten.

Moordorf ist der zentrale Einkaufsort der Gemeinde Südbrookmerland.

In Moordorf treffen die B 72/B 210, die zwischen Georgsheil und Aurich auf derselben Trasse verlaufen, auf die Kreisstraße 118, die von Moordorf in Richtung des Hauptortes Victorbur führt. Eine weitere Kreisstraße führt von Moordorf in südliche Richtung nach Wiegholdsbur, eine dritte in nordöstliche Richtung in den Auricher Stadtteil Tannenhausen.

Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle ist Emden-Mitte, wo die B 210 auf die A 31 (Emden-Bottrop) trifft.

Im Schulzentrum Moordorf befinden sich die Förderschulen mit dem Bereich Lernen (Hinnerk-Haidjer-Schule) und Geistige Entwicklung (Astrid-Lindgren-Schule).

Für die Grundschule wurde 1994 ein neues Gebäude an der Ringstraße errichtet. Im ehemaligen Grundschulgebäude an der Schultrift war seit Beginn des Schuljahres 2006/07 bis 2014 die Freie Waldorfschule Ostfriesland, die erste und bislang einzige ihrer Art in der Region untergebracht.

Gymnasiale Beschulung wird am Ulricianum in Aurich sichergestellt. Berufsbildende Schulen befinden sich in Aurich, Emden und Norden. Eine Integrierte Gesamtschule befindet sich ebenfalls in Aurich. Die nächstgelegene Hochschule ist in Emden, die nächstgelegene Universität in Oldenburg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

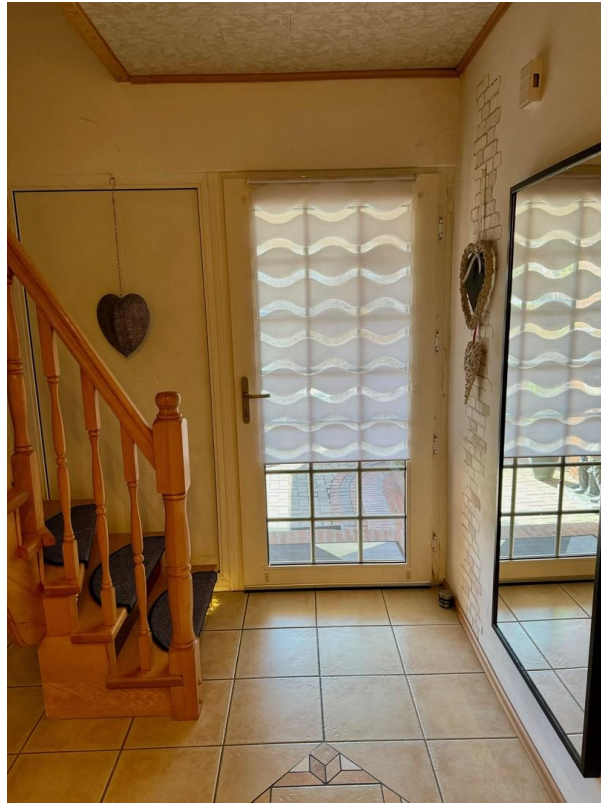




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

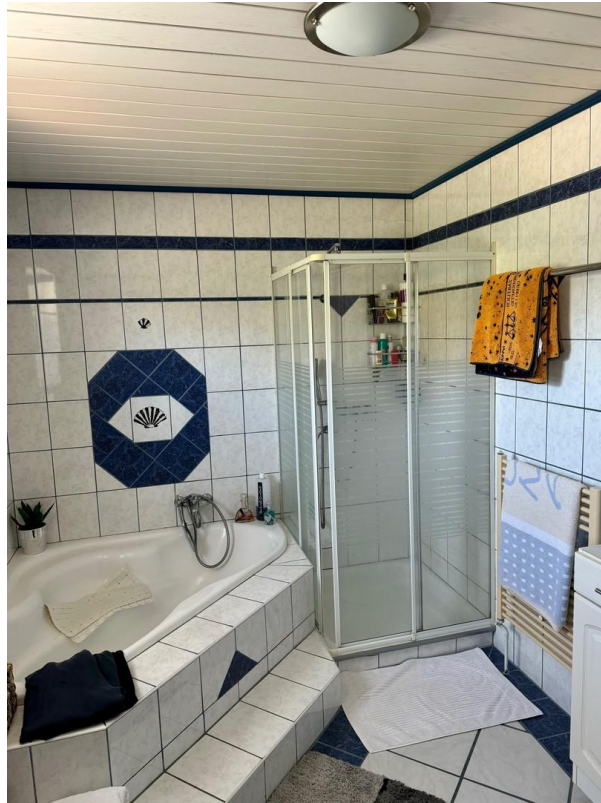




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

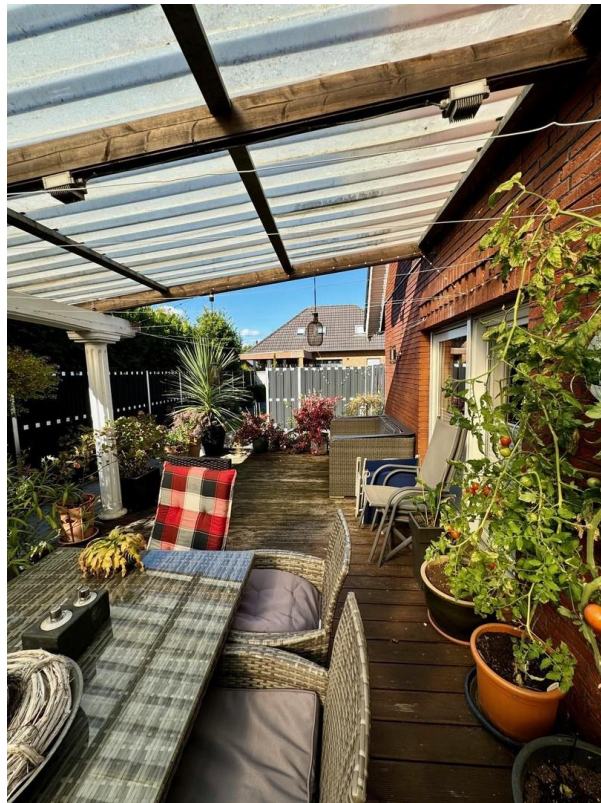




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

