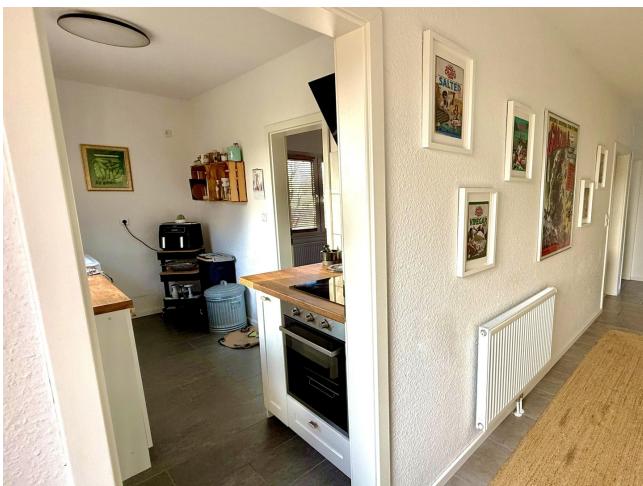


# Exposé

## Einfamilienhaus in Moormerland

**Einfamilienhaus in Warsingsfehn zu vermieten,  
kernsaniert, TOP Zustand**



Objekt-Nr. OM-422951

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Becker

26802 Moormerland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Nebenkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ursprünglich erbaut wurde das Haus in 1970.

Wir haben es in 2022/2023 umfangreich modernisiert und renoviert.

Im Grunde eine Kernsanierung vorgenommen.

Das Haus teilt sich wie folgt auf.

Im Erdgeschoss (EG) finden Sie:

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer EG oder Büro- oder Gästezimmer
- Badezimmer
- Abstellraum/Vorratsraum
- Gäste-WC
- Hausflur

Im Obergeschoss (OG) finden Sie:

- Schlafzimmer 1 (z.B. Eltern oder Kind 1)
- Schlafzimmer 2 (z.B. Gäste oder Kind 2)
- kleines Schlafzimmer mit nutzbarer Abseite (Hobby-, Abstellraum oder Kind 3)
- Hausflur

Im Keller finden Sie 2 Zimmer:

- Heizungsraum mit reichlich Platz für Regale oder zur Lagerung von ...
- Lagerraum/Lagerfläche/Vorratsraum

## Ausstattung

Ursprünglich erbaut wurde das Haus im Jahr 1970. Wir haben es in 2022/2023 umfangreich modernisiert und renoviert. Im Grunde eine Kernsanierung vorgenommen.

Die neue Gas- Brennwerttherme mit Speicher wurde eingebaut in 08/2023.

Im gleichen Zuge haben wir die Heizkörper erneuert und alle Wasserleitungen gegen neue Kupferleitungen austauschen lassen.

Alle alten Holzfenster wurden gegen moderne zweifachverglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Die Haus-Eingangstür wurde erneuert, genauso wie die hintere Eingangstür. Dachfenster aus Holz wurden gegen Kunststoff-Fenster getauscht und erweitert.

Alte Strohputzdecken wurden kpl. entfernt und durch Rigips erneuert.

Dämmung in den Dachschrägen wurde erneuert und ergänzt, wo sie noch fehlte.

Die Elektrik wurde teilweise erneuert.

Die Treppe wurde aufgearbeitet und im ganzen Haus wurde einmal komplett neu tapeziert und gestrichen. Die Bodenbeläge im gesamten Haus wurden erneuert. Im EG wo es ging mit Fliesen und die restlichen Zimmer wurden mit Laminat ausgelegt.

Wir haben die Hohlschicht in 2025 dämmen lassen (Luftschicht 6 cm URSA Pure Floc KD)

Eine 1,8 KW PV-Anlage mit 2 KW Speicher reduziert Ihre Stromkosten.

Eine abschließbare Garage befindet sich auf dem Grundstück u. ist im Mietpreis inbegriffen.

Die Auffahrt haben wir neu gepflastert und vergrößert, so dass mindestens vier Autos dort Platz finden.

Zur hinteren Tür geht es raus in den Garten.

Von der überdachten Terrasse haben Sie einen schönen Blick in den uneinsehbaren Garten und auf die dahinter liegenden grünen Felder.

Das Grundstück ist 1500 m<sup>2</sup> groß aber sehr pflegeleicht.

Vorne ist der Garten mit Rasen bepflanzt und könnte Ihre Gestaltung brauchen.

Der hintere Gartenteil besteht auch aus überwiegend Rasenfläche und Baumbestand für schattige Plätzchen im Sommer.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung.

Glasfaseranschluss vorhanden !

Strom und Gas wird dem Anbieter ihrer Wahl selbst abgerechnet.

Weitere Fotos folgen.

Haben Sie noch Fragen oder möchten Sie das Haus besichtigen, schreiben Sie mich gerne an.

Haustiere nach Absprache.

Eine positive SCHUFA Auskunft wird vorausgesetzt.

Wir freuen uns auf Ihre Zuschriften!

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Wiekenlage in Moormerland-Warsingsfehn.

Sie erreichen das Dorfzentrum in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.

Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten.... - alles innerhalb 5 Minuten erreichbar.

Die Autobahn A31 erreichen Sie in weniger als 5 Minuten und auch die Bundesstraße Richtung Hesel ist in wenigen Fahrminuten erreicht.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1, EG



Wohnzimmer 2, EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer, EG (1)



Esszimmer, EG (2)

# Exposé - Galerie



Küche, EG (1)



Küche, EG (2)

# Exposé - Galerie



Gästezimmer, EG



Badezimmer, EG (1)

# Exposé - Galerie



Badezimmer, EG (2)



Badezimmer, EG (3)

# Exposé - Galerie



separates WC, EG



Hausflur, OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, OG (1)



Schlafzimmer 1, OG (2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2, OG (1)

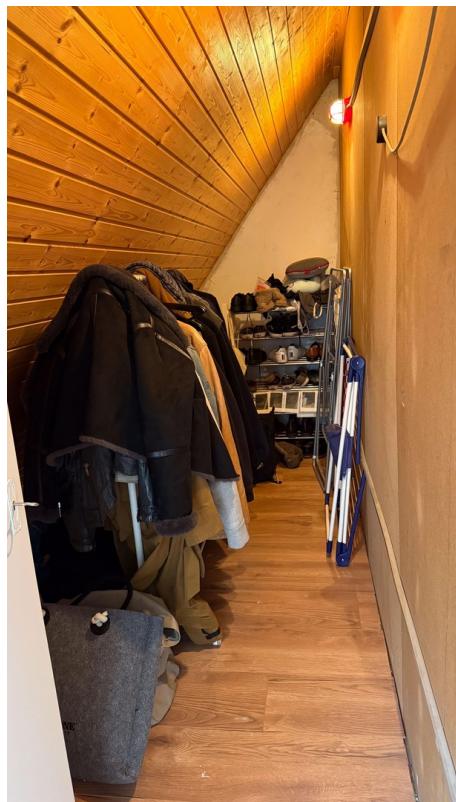


Schlafzimmer 2, OG (2)

# Exposé - Galerie

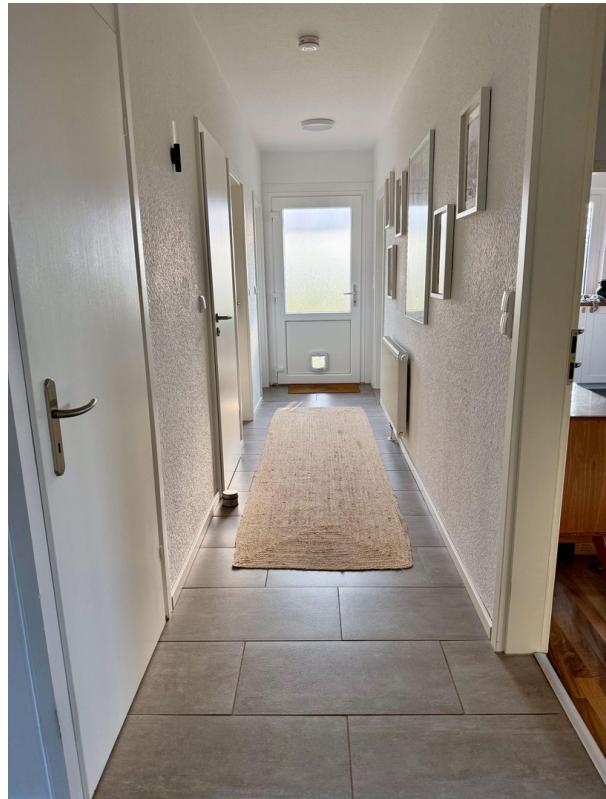


Schlafzimmer 3, OG



Abstellraum zu Schlafz. 3, OG

# Exposé - Galerie



Hausflur, EG (2)



Hausflur, EG (3)

# Exposé - Galerie



Hausflur, EG (4)



HWR, EG (1)

# Exposé - Galerie



HWR, EG (2)

