

Leer (Ostfriesland) - Leer

# Naturnah wohnen – Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum

Objektnummer: 26335051

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 192.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.707 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26335051               | Kaufpreis                  | 192.500 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      | Modernisierung / Sanierung | 2014  |
| Schlafzimmer | 4                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                      | Nutzfläche                 | ca. 58 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1971                   | Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche                               |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |                            |   |

Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 322.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1971                        |

Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Grundstücksfläche und einem ansprechenden Baumbestand vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld. Der Garten ist in Süd-West-Ausrichtung angelegt und lädt zu sonnigen Nachmittagen und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Immobilie ist ebenerdig bewohnbar, wodurch sie vielfältige Ansprüche an komfortables Wohnen erfüllt.

Mit mindestens vier Schlafzimmern steht ausreichend Raum für die individuelle Nutzung zur Verfügung – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, der Bedarf einer Familie wird optimal abgedeckt. Das gut durchdachte Raumkonzept ermöglicht eine ebenerdige Nutzung, was besonders für Familien mit kleinen Kindern oder Personen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv ist. Ein Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss, während das Obergeschoss zusätzlich mit einem separaten WC ausgestattet ist.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. So wurden im Jahr 2012 die Fenster sowie die Haustür erneuert und 2014 die Heizungsanlage ausgetauscht. Darüber hinaus wurden weitere Aus- und Umbaumaßnahmen begonnen, jedoch nicht vollständig fertiggestellt. Die Immobilie befindet sich daher in einem teilweise modernisierten Zustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, die begonnenen Arbeiten fortzuführen und den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen fertigzustellen.

Das großzügige Grundstück mit seinem gewachsenen Baumbestand schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet viel Platz zur individuellen Gartengestaltung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Überzeugen Sie sich von der variablen Nutzung dieses Einfamilienhauses und gestalten Ihren Wohnraum nach eigenen Wünschen.

**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

## **Ausstattung und Details**

**Großzügiges Grundstück**  
**Mit Baumbestand**  
**Garten in Süd-West-Ausrichtung**  
**Ebenerdig bewohnbar**  
**Gut durchdachte Raumaufteilung**  
**Mindestens vier Schlafzimmer**  
**Badezimmer im Erdgeschoss**  
**WC im Obergeschoss**  
**Einbauküche**  
**Neuwertige Fenster und Haustür**  
**Kleiner Teilkeller mit Kriechkeller**  
**Glasfaser**  
**SAT-Anschluss**  
**Kleinkläranlage**

**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Außenbereich von Leer, einer überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnlage mit ländlichem Charakter und guter Anbindung an die Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre, viel Grün sowie eine geringe Bebauungsdichte aus und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die Leeraner Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, dem Hafengebiet, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten sowie kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Leer verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen aller Schulformen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen bestehen gute Verbindungen in Richtung Leer-Zentrum, Loga sowie zu den Autobahnen A28 und A31. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bushaltestellen sichergestellt.

Die Nahversorgung ist durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet gewährleistet. Größere Verbrauchermärkte sind mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur und einer ausgewogenen Kombination aus Wohnqualität, Erholungswert und Erreichbarkeit der städtischen Einrichtungen von Leer.

**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26335051 - 26789 Leer (Ostfriesland) - Leer**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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