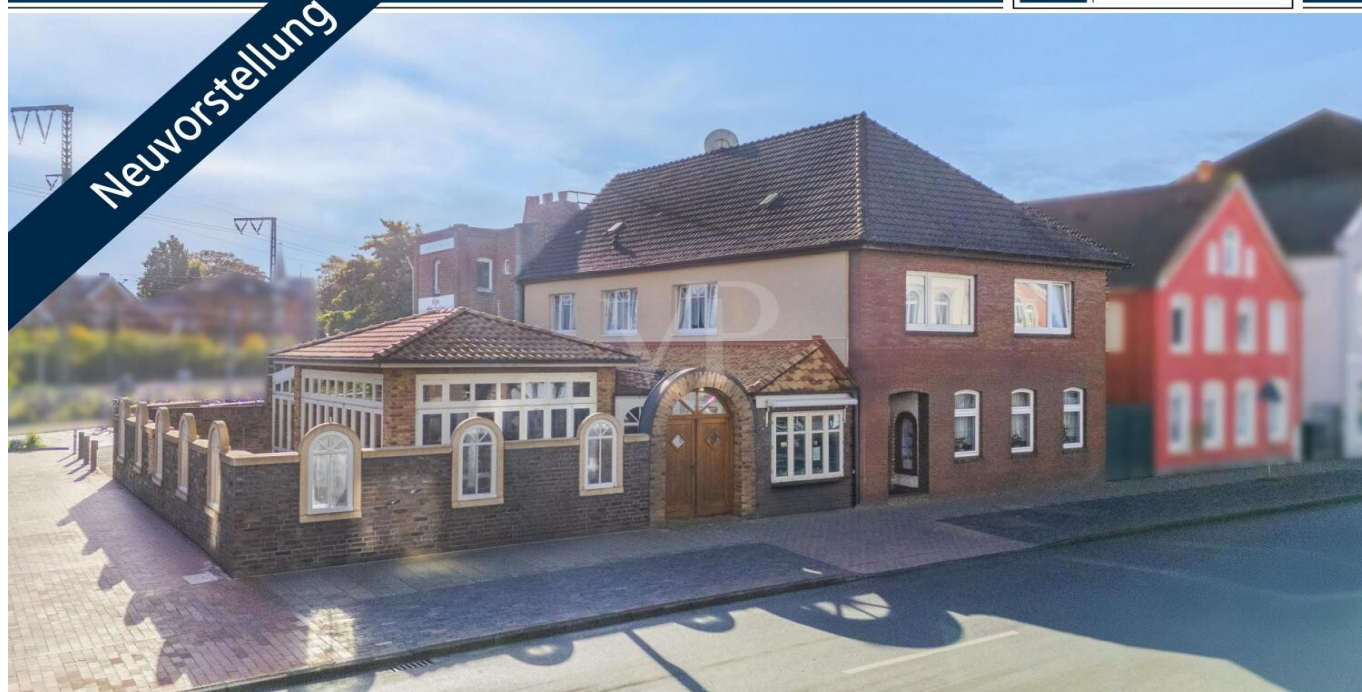


Leer

# Ein Haus – viele Möglichkeiten: Wohnen, Arbeiten und Investieren im Herzen der Stadt Leer

Objektnummer: 25335129

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335129	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 217 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	9		
Badezimmer	3		
Baujahr	1950	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 173 m²
		Gewerbefläche	ca. 265 m²

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	06.01.2036	Endenergiebedarf	334.50 kWh/m²a
Befeuierung	Gas	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1950 vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten im Herzen einer zentral gelegenen Stadt. Auf einer Gesamtwohnfläche von etwa 217 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 471 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Optionen für Familien, Selbstständige und Investoren. In den Jahren 1980, 1988, 1992 und 2009 wurde diese Immobilie – vorwiegend im Gewerbebereich - laufend modernisiert und ausgebaut.

Die Raumaufteilung des Hauses ist klar und flexibel: Aufgeteilt in drei Wohneinheiten stehen Ihnen insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Davon ist aktuell eine bewohnt, eine als Büro genutzt und eine weitere leerstehend. Diese Aufteilung bietet hervorragende Voraussetzungen für die individuelle Nutzung oder eine Kombination aus privatem Wohnen und gewerblicher Tätigkeit. Die Möglichkeit, das aktuell nicht ausgebauten Dachgeschoss zusätzlich zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu nutzen, eröffnet weiteres Potenzial für die Zukunft.

Ein besonderes Highlight stellt die im Haus integrierte, großzügige Gewerbefläche von ca. 265 m<sup>2</sup> dar, die zurzeit gastronomisch genutzt wird. Mit rund 220 Sitzplätzen und angeschlossener Eisdiele ist dieser Bereich vielseitig verwendbar – ob weitergeführt als Gastronomie oder für andere Geschäftskonzepte. Große Fensterflächen und der Zugang zum Außenbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Kunden.

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit wurde fortlaufend modernisiert, um den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Erneuerung eines Badezimmers im Wohnbereich im Jahr 2025, der Einbau einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2019 sowie teilweise neue Fenster aus dem Jahr 2009.

Die beiden vorhandenen Einbauküchen sind funktional eingerichtet und bieten alles Notwendige für den täglichen Gebrauch. Ein Teilkeller dient als zusätzlicher Stauraum der Gewerbeeinheit. Das Gebäude befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück mit Innenhof.

Die zentrale Lage stellt eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben sicher. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was kurze Wege im Alltag gewährleistet.



Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine überzeugende Kombination aus Platz, Flexibilität und weiterem Entwicklungspotenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Dienstleister, die Arbeit und Wohnen gegliedert, aber dennoch unter einem Dach vereinen möchten.

Verschaffen Sie sich gern bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Objekts – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Ausstattung und Details

Zentrale Lage

Großzügige Gewerbefläche – ca. 265 qm / laufend modernisiert

(aktuell als Gastronomie genutzt, mit ca. 220 Sitzplätzen und Eisdiele)

Drei Wohneinheiten – 1x bewohnt, 1x Büronutzung, 1x Leerstand

Bei Vermietung sind 8,00 bis 9,00 € pro Quadratmeter Kaltmiete möglich

Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss

Teilkeller vorhanden

Zwei Einbauküchen

Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler und sehr gefragter Lage von Leer (Ostfriesland), – in einer der wichtigsten Verbindungs- und Einkaufsstraßen der Stadt. Die attraktive Innenstadtlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Leer liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Emden, Oldenburg und Bremen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B70, B436 und B72 sowie die Autobahn A31 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Auch die Küstenorte Ostfrieslands sind von hier aus in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Passantenfrequenz eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Gewerbe.



Objektnummer: 25335129 - 26789 Leer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 334.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25335129 - 26789 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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