

Leer (Ostfriesland)

# Kapitalanlage in Leer: Modernisiert, gepflegt, zuverlässig vermietet

Objektnummer: 26335019



KAUFPREIS: 124.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

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

Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335019	Kaufpreis	124.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1970	Vermietbare Fläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	187.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Ein erster Eindruck**

Diese modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in Leer, nahe der Leerer Innenstadt. Die Wohnung ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Fahrstuhl erreichbar und eignet sich damit für verschiedenste Lebenssituationen.

Zwischen 2021 und 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem einwandfreien, zeitgemäßen Zustand. Alle Bodenbeläge sind einheitlich in einem modernen Grauton gehalten und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Die Einbauküche ist ebenfalls aus 2024 und modern gehalten. Das helle, modernisierte Duschbad stammt aus dem Jahr 2021 und überzeugt durch eine klare, zeitlose Gestaltung. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC.

Die doppelverglasteten Kunststofffenster befinden sich in gutem Zustand und stammen überwiegend aus dem Jahr 1994, ein weiteres Fenster wurde 1998 erneuert, das Badfenster im Zuge der Sanierung 2021.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC und bietet damit einen durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage.

Aktuell ist die Wohnung für 460,00 € Kaltmiete vermietet.

**Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisierter Zustand**

**Duschbad**

**Großes Wohnzimmer**

**Balkon**

**Einbauküche**

**Gäste WC**

**Abstellraum**

**Vinyl**

**Fliesen**

**Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Alles zum Standort**

Die schöne Stadt Leer liegt zwischen den beiden Flüssen Leda und Ems und ist mit gut 35.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. Der Landkreis Leer zählt circa 174.000 Einwohner.

Durch die zentrale Lage befinden sich alle Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Fußgängerzone mit angrenzender Altstadt und Hafen, erreichen sie in ca. 12 Minuten zu Fuß.

Leer gilt als die Einkaufsstadt Ostfriesland und ist stark vom Tourismus geprägt. Berühmt an Leer ist die romantische Altstadt, die durch alte Bürgerhäuser und malerische Gassen besticht. Viele kleine originelle Geschäfte und charmante Cafés laden zum Verweilen ein. Angrenzend zu der Leeraner Innenstadt und dem Rathaus liegt der Museumshafen mit seinen historischen Schiffen.

Nicht nur landschaftlich, sondern auch kulturell hat Leer vieles zu bieten. In Ostfriesland zählt der Tee als Inbegriff für ostfriesische Gastfreundschaft. Im Teemuseum erfahren Sie alles Wissenswerte über dieses Produkt.

Die direkte Nähe zu den Autobahnen 28 und 31 ermöglicht einer perfekte und zentrale Verkehrsanbindung.

**Leer & Ostfriesland - leben Sie dort, wo andere Urlaub machen!**

**Objektnummer: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **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)**