

Leezdorf

Wohnen & Vermieten: Gepflegtes Zweifamilienhaus nahe Nordsee

Objektnummer: 26418030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 523 m²

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

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

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26418030	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1980	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 8 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	121.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.08.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in einer Seitenstraße im Ortskern von Leezdorf und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Kombination aus sofortiger Nutzungsmöglichkeit und stabilen Mieteinnahmen. Das Objekt steht auf einem ca. 523 m² großen Grundstück und verfügt neben dem Wohnhaus über eine Garage sowie einen großzügigen Gartenbereich. Die Immobilie ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und mit getrennten Zählern ausgestattet, wodurch eine flexible Nutzung und eine klare Abrechnung gewährleistet sind. Beheizt wird das Haus über eine moderne Gasheizung, die im Jahr 2015 erneuert wurde.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74,64 m² ist derzeit frei und eignet sich ideal zur Eigennutzung. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer zentralen Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse und dem Garten bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer sowie einen Abstellraum und weitere Flurflächen.

Die Obergeschosswohnung mit ca. 50m² Wohnfläche ist aktuell vermietet und bietet somit bereits laufende Einnahmen. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Balkon rundet diese Einheit ab und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert: Die Heizung wurde 2015 erneuert, die Fenster und das Badezimmer im Erdgeschoss im Jahr 2016, während im Obergeschoss Fenster und Bad im Jahr 2019 modernisiert

wurden. Ebenfalls wurde 2019 eine neue Einbauküche im Erdgeschoss installiert. Diese Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand und minimieren zukünftigen Investitionsbedarf.

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten
- Ebenerdig bewohnbar
- Ruhige Lage
- Wohnung EG frei
- Wohnung OG vermietet
- Jahresmieteinnahmen OG: ca. 4.920 € warm
- Getrennte Zähler
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung
- Garage vorhanden
- Moderne Gasheizung
- Laufend modernisiert:
- Naturnahe Lage
- Nähe zur Nordsee

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

Alles zum Standort

Leezdorf ist eine ruhige und charmante Gemeinde im Landkreis Aurich in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Brookmerland. Der Ort überzeugt durch seinen typisch ostfriesischen Charakter mit weitläufigen Wiesen, Moor- und Geestlandschaften sowie einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre. Hier genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und fernab vom Trubel größerer Städte.

Besonders attraktiv ist die gute Anbindung an die umliegenden, größeren Ortschaften: Die Städte Norden und Aurich sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Auch Emden als bedeutender Wirtschaftsstandort ist gut erreichbar.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee. Die Küstenorte sowie die beliebten Urlaubsregionen und Inselanbindungen sind schnell zu erreichen und laden zu Ausflügen, Erholung und zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob Spaziergänge am Deich, Radtouren durch die weite Landschaft oder ein Tagesausflug ans Meer – die Lage macht es problemlos möglich.

Leezdorf selbst bietet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit viel Natur, Platz und Lebensqualität und ist damit ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die die Kombination aus ländlicher Idylle, guter Erreichbarkeit und Nordseenähe zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26418030 - 26529 Leezdorf

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: 26418030 - 26529 Leezdorf

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