

Leer

Leer/Heisfelde - Architecture – Spatial Sense – Perspectives

Property ID: 25335138

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 633 m²

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

At a glance

Property ID	25335138
Living Space	ca. 211 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	75.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.11.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



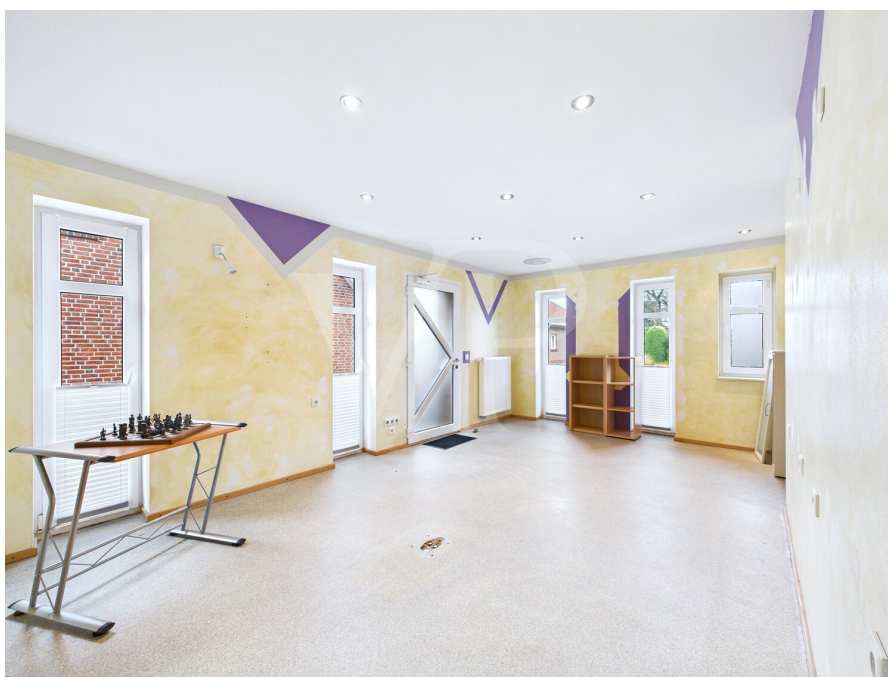
Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

The property



Property ID: 25335138 - 26789 Leer

A first impression

This well-maintained and spacious detached house in a quiet residential area impresses with its thoughtful floor plan, bright and airy rooms, and the option of comfortable single-story living. Upon entering the house, you arrive in the welcoming hallway, which, thanks to its generous size, provides access to all the rooms on the ground floor. This area alone lends the house an open and inviting ambiance. A special feature of this property is the ability to combine living and commercial space under one roof. The ground floor offers approximately 23 m² of commercial space, accessible both from within the house and via a separate entrance. The heart of the house is the spacious living and dining area, flooded with natural light through floor-to-ceiling windows and offering panoramic views of the garden. A fireplace creates a warm and cozy atmosphere in winter. Adjacent to the living and dining area is the kitchen, equipped with well-maintained fitted units and offering ample space for cooking together. A convenient pantry provides direct access to the garage. The ground floor also features a comfortable bedroom and a tastefully appointed full bathroom, perfectly complementing the living comfort on this level. A guest WC and a small additional storage room complete the layout. A stylish staircase leads to the upper floor, where an open hallway opens onto two well-proportioned rooms. A timeless shower room rounds off this floor. A particular highlight is the gallery, which consists of two sections and offers a view into the upper gallery. It can be ideally used as a workspace or a cozy reading nook. The attic provides additional storage space. The property's exterior also boasts numerous advantages: In addition to the terrace, there is a garden shed, offering ideal storage for garden tools or leisure equipment. A garage with an adjoining workshop area is available, as well as a carport and several parking spaces. This charming detached house combines contemporary living comfort, a spacious layout, and a quiet location – a place that offers you a relaxed and pleasant home.

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

Details of amenities

Ruhige Siedlungslage
Großzügige und interessante Grundrissgestaltung
Großer offener Flur mit Galerie
Lichtdurchflutet
Genehmigter Gewerberaum (ehemaliger Friseursalon) mit separatem WC – ca. 23 qm
Ebenerdig bewohnbar
Neue Heizungsanlage
Kamin im Wohnzimmer
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Starkstromanschluss
Dachboden gedämmt
Garage mit Werkstatt
Carport
Pkw-Stellplätze
Einbauküche
Vollbad im Erdgeschoss
Duschbad im Obergeschoss
Alle Räume mit Bodenfliesen
Kunststofffenster
Überwiegend Außenjalousien
Überdachter Balkon
Gartenhütte
Kleine Pergola/Pavillon im Garten
Garten in Südausrichtung
Komplett eingezäunt

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

All about the location

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage im Herzen von Leer-Heisfelde und begeistert durch ihre unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Westerhammrich – ideal für entspannte Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.

Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen sind in wenigen Minuten erreichbar, während das Klinikum Leer sowie das Borromäus Hospital die medizinische Versorgung der Region sicherstellen.

Die Stadt Leer bietet eine hervorragende Infrastruktur und ein vielfältiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot: Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Gebäuden, der Stadthafen sowie Parks wie der Julianenpark oder der Evenburg-Park laden zum Flanieren und Entspannen ein. Die Fußgängerzone bietet zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants und macht Einkäufe und Freizeitgestaltung gleichermaßen angenehm.

Verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden: Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Emden, Oldenburg, ins Emsland oder zu den ostfriesischen Inseln. Der Bahnhof Leer liegt etwa drei Kilometer entfernt und bietet bequeme Zugverbindungen, beispielsweise nach Bremen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Nähe zur Natur und hervorragender Infrastruktur macht Leer-Heisfelde zu einem idealen Wohnort für Familien und alle, die städtische Annehmlichkeiten mit ländlicher Ruhe verbinden möchten.

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25335138 - 26789 Leer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com