

Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Attraktives Einfamilienhaus auf gepflegtem Grundstück

Property ID: 26210081



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,76 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 634 m²

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

At a glance

Property ID	26210081
Living Space	ca. 93,76 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.04.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	239.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



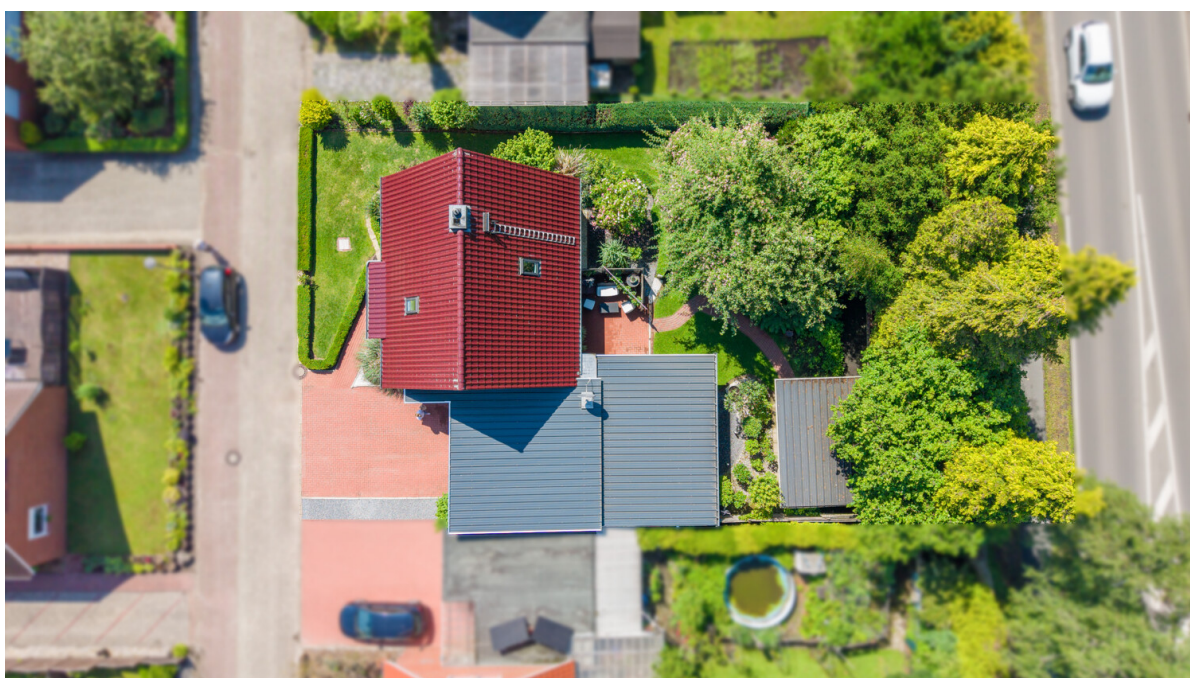
Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

The property



Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 94 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 634 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Das im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtete Objekt überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen, die den aktuellen Ansprüchen komfortablen Wohnens gerecht werden.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als klassisches Familienhaus oder für Paare mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern. Die im Jahr 2013 durchgeführte Hohlschichtdämmung sowie die im Jahr 2021 installierte Gastherme und die Dachsanierung inklusive Isolierung unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Zustand des Hauses.

Nicht nur im Haus, sondern auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Sie besitzt zwei Terrassen, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Freien bieten. Eine Garage sorgt für sicheren Stellplatz und ergänzt das Angebot um großzügige Nutzfläche. Die Teilunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Grundstück ist gepflegt angelegt. Ein Gartenhaus schafft Raum für Gartengeräte und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus gelungener Raumaufteilung, zeitgemäßen Modernisierungen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Details of amenities

- Einbauküche
- zwei Terrassen
- Garage
- Einbauküche
- großzügige Nutzfläche
- Teilunterkellerung
- Dachsanierung inkl. Isolierung
- Gastherme
- doppelverglaste Fenster (1987)
- Einblasdämmung in der Hohl-schicht
- Gartenhaus

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Leeraner Stadtteil Heisfelde, einem gewachsenen Wohnstandort im Nordosten der Stadt Leer (Ostfriesland). Heisfelde verbindet die Vorzüge eines etablierten Wohnumfelds mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Als einer der größten Stadtteile Leers gehört Heisfelde seit 1968 zum Stadtgebiet und zeichnet sich durch kurze Wege sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Ems-Park, einem der größten Einkaufszentren der Region. Hier stehen zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote für den täglichen Bedarf und darüber hinaus zur Verfügung.

Die historische Altstadt von Leer mit ihren liebevoll restaurierten Bürgerhäusern, kleinen Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Altstadt gilt als eine der schönsten und besterhaltenen historischen Innenstädte Ostfrieslands und prägt den besonderen Charme der Stadt.

Darüber hinaus bietet Leer als bedeutendes Mittelzentrum Ostfrieslands ein umfangreiches Angebot an Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen, die Autobahn A31 sowie den Bahnhof Leer sind auch die Städte Emden, Oldenburg und Groningen komfortabel erreichbar.

Property ID: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Other information

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: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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