

Leezdorf

## Amplo bungalow con apartamento de invitados, sauna y paneles solares cerca del Mar del Norte.

Número de propiedad: 252100661



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

PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215,91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.314 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 252100661                                                   |
| Superficie habitable | ca. 215,91 m <sup>2</sup>                                   |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                                         |
| Habitaciones         | 5                                                           |
| Dormitorios          | 4                                                           |
| Baños                | 2                                                           |
| Año de construcción  | 1999                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 479.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada             |

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 60.90 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 16.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Una primera impresión

En un tranquilo entorno rural cerca del Mar del Norte, este bungalow excepcionalmente espacioso y modernizado con ático terminado le espera en una parcela de aproximadamente 1314 m². Construida en 1999, la casa ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 215 m² y fue completamente renovada en 2019. Aquí, la comodidad atemporal se combina con accesorios de alta calidad y tecnología moderna, ideal para quienes buscan un hogar elegante, sostenible y bien diseñado. El corazón de la casa es el amplio y luminoso salón-comedor con estufa de leña, que se conecta directamente con el hermoso jardín de verano acristalado, construido en 2016. Desde aquí, podrá disfrutar de una magnífica vista de la vegetación circundante: un lugar perfecto para relajarse o disfrutar de agradables veladas. La cocina adyacente, equipada en 2016 con una moderna cocina de alta gama, incluye una isla de cocción y no deja nada que desear. En la planta baja encontrará tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, despacho o habitaciones de invitados. Un moderno baño con luz natural y un aseo de cortesía independiente mejoran la comodidad de la vivienda. La casa también ofrece un amplio espacio útil, ideal como taller, sala de ocio o lavadero. El ático se convirtió en un apartamento de invitados independiente en 2015, con sauna, cabina de infrarrojos y zona de relax privada. El loft también se aisló posteriormente y ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Técnicamente, la casa está excepcionalmente bien equipada: un nuevo sistema de calefacción de 2023, junto con la calefacción por suelo radiante en toda la casa, garantiza una calefacción eficiente. El sistema fotovoltaico de 13 kW con dos unidades de almacenamiento y un wallbox subraya el carácter vanguardista y sostenible de esta propiedad. El amplio terreno con un hermoso jardín ofrece amplio espacio para relajarse, jugar, cultivar un huerto o simplemente disfrutar de la naturaleza. Su ubicación junto a un campo transmite una sensación de paz y libertad, a la vez que ofrece fácil acceso al Mar del Norte y a todos los servicios esenciales. Esta propiedad combina características de alta calidad, independencia energética, amplio espacio para el desarrollo personal y una ubicación fantástica. Múdate, llega y siéntete como en casa: esta casa no deja nada que desear.

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Detalles de los servicios

Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 215?m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Grundstücksgröße ca. 1.314?m<sup>2</sup> in ruhiger Feldrandlage  
Baujahr 1999, umfangreiche Renovierung 2019  
Neue Heizungsanlage (2023)  
Photovoltaikanlage mit 13?kW,  
inklusive zwei Speichern  
und Wallbox für E-Autos  
Fußbodenheizung im gesamten Haus  
Kaminofen im Wohnbereich  
Moderne Einbauküche mit Kochinsel (hochwertig, 2016)  
Sommergarten (Wintergarten) mit Blick ins Grüne (Baujahr 2016)  
Dachgeschossausbau 2015 mit:  
eigenem Gästeapartment  
Sauna  
Infrarotkabine  
3 Zimmer im Erdgeschoss (flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)  
Modernes Tageslichtbad + separates Gäste-WC  
Großzügige Nutzflächen im EG (z. ?B. Werkstatt, Hauswirtschaft, Hobbyraum)  
Gedämmter Spitzboden (zusätzliche Staufläche)  
Stilvolle & gepflegte Innenausstattung  
Großzügiger Gartenbereich mit freiem Blick ins Feld  
Ruhige Lage nahe der Nordsee

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Todo sobre la ubicación

Willkommen in Leezdorf, einem idyllischen Ort im Herzen Ostfrieslands – dort, wo die Luft frischer, der Horizont weiter und das Leben einfach entspannter ist. Die ruhige Gemeinde liegt im Landkreis Aurich und bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und maritimer Nähe.

Nur ca. 20 Autominuten trennen Sie von der faszinierenden Nordseeküste mit ihren beliebten Badeorten wie Norddeich oder Greetsiel. Ob Wattwanderung, frische Krabbenbrötchen im Hafen oder ein spontaner Tagesausflug zu den Ostfriesischen Inseln – hier ist das Meergefühl zum Greifen nah!

Auch der Ort selbst überzeugt mit seinem charmanten, dörflichen Charakter: Weite Felder, typische Backsteinhäuser und eine herzliche Nachbarschaft machen Leezdorf zu einem Ort, an dem man gerne ankommt – und bleibt. Einkäufe des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung finden sich in den umliegenden Orten wie Marienhafte oder Norden, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Für Naturfreunde, Ruhesuchende und Nordsee-Liebhaber bietet Leezdorf den perfekten Rückzugsort – und dabei ist die Welt mit Bahnanschluss in Norden und guter Anbindung an die B72 auch nie weit weg.

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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