

Leer

Leer/Heisfelde - Arquitectura – Sentido espacial – Perspectivas

Número de propiedad: 25335138

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m²

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

- 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: 25335138 - 26789 Leer

De un vistazo

Número de propiedad	25335138
Superficie habitable	ca. 211 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 64 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	30.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	75.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



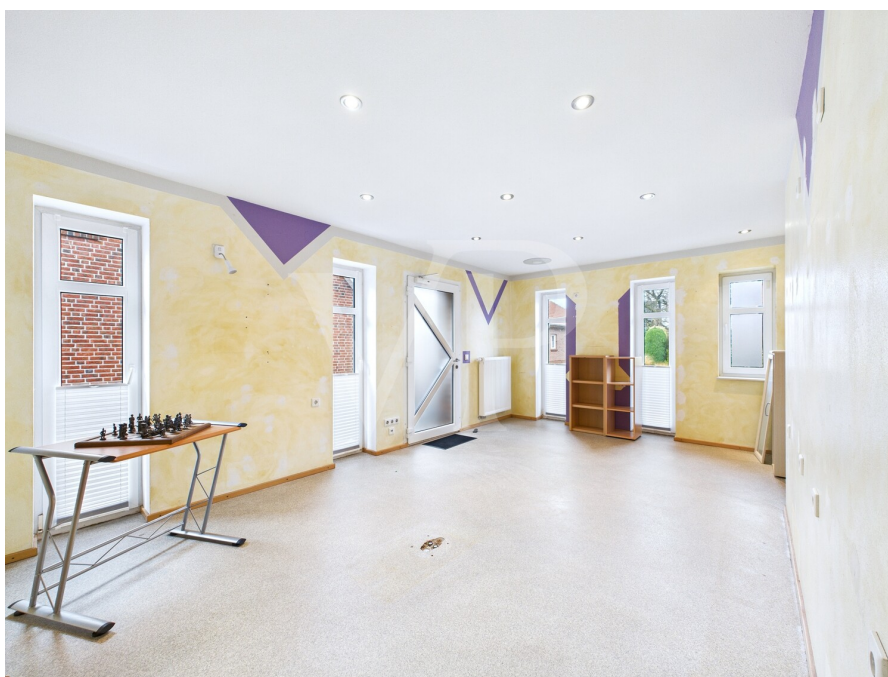
Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

La propiedad



Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

Una primera impresión

Esta espaciosa y bien cuidada casa unifamiliar, ubicada en una tranquila zona residencial, impresiona por su distribución bien pensada, sus habitaciones luminosas y espaciosas, y la posibilidad de vivir cómodamente en una sola planta. Al entrar, se accede al acogedor recibidor, que, gracias a su generoso tamaño, da acceso a todas las estancias de la planta baja. Esta zona por sí sola le confiere a la casa un ambiente abierto y acogedor. Una característica especial de esta propiedad es la posibilidad de combinar espacio habitable y comercial bajo un mismo techo. La planta baja ofrece aproximadamente 23 m² de espacio comercial, accesible tanto desde el interior de la casa como a través de una entrada independiente. El corazón de la casa es el espacioso salón-comedor, inundado de luz natural a través de ventanales de suelo a techo y con vistas panorámicas al jardín. Una chimenea crea un ambiente cálido y acogedor en invierno. Junto al salón-comedor se encuentra la cocina, equipada con muebles empotrados en buen estado y con amplio espacio para cocinar juntos. Una práctica despensa proporciona acceso directo al garaje. La planta baja también cuenta con un cómodo dormitorio y un baño completo decorado con gusto, que complementa a la perfección la comodidad de esta planta. Un aseo de cortesía y un pequeño trastero adicional completan la distribución. Una elegante escalera conduce a la planta superior, donde un pasillo abierto da paso a dos habitaciones bien proporcionadas. Un baño con ducha atemporal completa esta planta. Destaca especialmente la galería, que consta de dos secciones y ofrece vistas a la galería superior. Puede utilizarse idealmente como espacio de trabajo o como un acogedor rincón de lectura. El ático ofrece espacio de almacenamiento adicional. El exterior de la propiedad también ofrece numerosas ventajas: además de la terraza, hay una caseta de jardín, ideal para guardar herramientas de jardinería o equipos de ocio. Dispone de un garaje con taller adjunto, así como de una cochera y varias plazas de aparcamiento. Esta encantadora casa unifamiliar combina la comodidad de una vida contemporánea, una distribución espaciosa y una ubicación tranquila: un lugar que le ofrece un hogar relajado y agradable.

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25335138 - 26789 Leer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com