

Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Attraktives Einfamilienhaus auf gepflegtem Grundstück

Número de propiedad: 26210081



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93,76 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m²**

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

- **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: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

De un vistazo

Número de propiedad	26210081
Superficie habitable	ca. 93,76 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.04.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	239.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



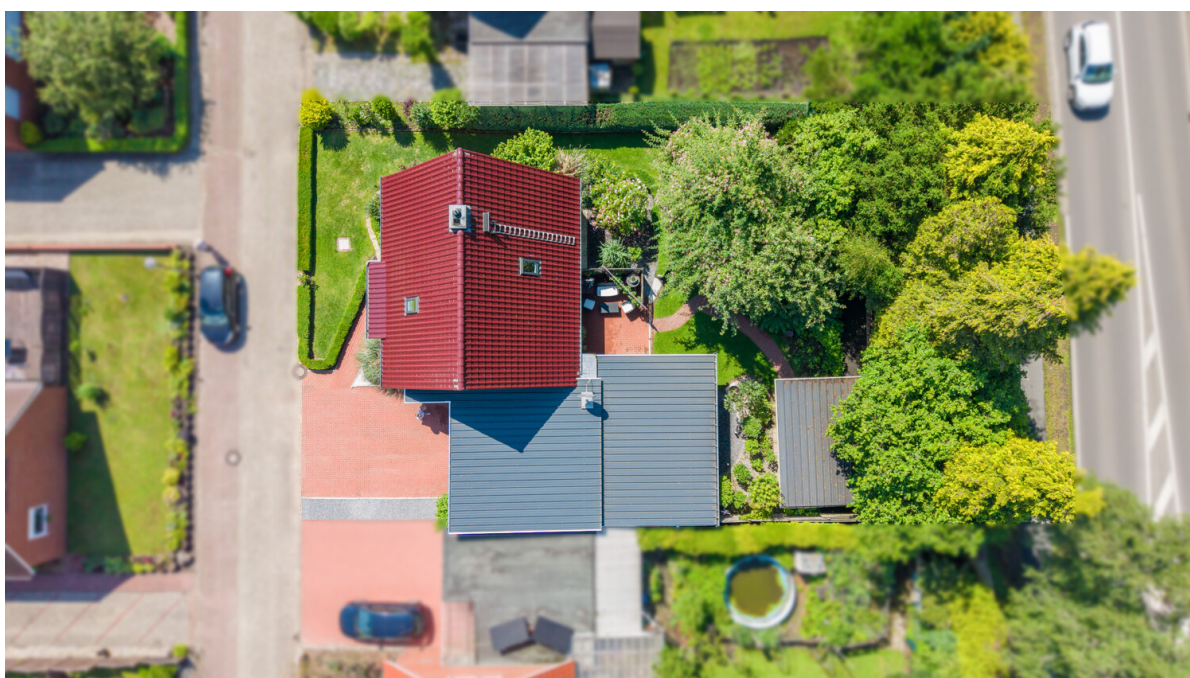
Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La propiedad



Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Otros datos

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: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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