

Leezdorf

# Pferdeliebhaber aufgepasst! Charmanter Resthof im Grünen mit drei Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 25418077



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

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 305 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 12.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418077
Surface habitable	ca. 305 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	12
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1950
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 104 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	237.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf**

## Une première impression

Entdecken Sie das unvergleichliche Leben auf dem Land in diesem atemberaubenden Landhaus, das ideal für Familien, Pferdeliebhaber und Naturfreunde ist. Mit viel Liebe zum Detail wurde diese Immobilie im Jahr 1985 umfassend saniert und seitdem stetig weiter modernisiert. Auf über 300qm Wohnfläche, aufgeteilt in drei Wohneinheiten, vereint dieses Landhaus modernen Wohnkomfort mit rustikalem Charme. Ein besonderes Highlight ist das weitläufige und eingezäunte Grundstück mit großer Pferdewiese, welches Ihnen ein ideales Paradies für Mensch und Tier bietet.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den einladenden Flur. Der hier verbaute Kaminofen sorgt im Winter für wohlige Wärme in allen Räumen. Von dort aus gelangen Sie zu Ihrer Linken in ein helles Zimmer, welches sich individuell als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer einrichten lässt. Gegenüberliegend befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer. Am Ende des Flures werden Sie in den offenen Wohn- und Essbereich geleitet. Durch die hochwertige Holzdielen erhält der Raum einen gemütlichen Charakter und lädt zu entspannten Stunden mit Ihren Liebsten ein. Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang zu der Terrasse. Von dieser aus erhalten Sie einen freien Blick auf eine Pferdeweide und weite Felder. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die großzügig angelegte Küche, welche ebenfalls von einem Terrassenzugang profitiert. Gleichzeitig findet hier auch eine weitere Essgruppe ihren Platz.

Im hinteren Teil des Flures gelangen zu einem hellen Vollbad, welches mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Zudem finden Sie hier auch einen Wascharaum, eine parktische Speisekammer, sowie ein geräumiges Gäste-Wc vor. Ein großer Hauswirtschaftsraum, welcher auch weiter in die Scheune führt, rundet diesen Wohnbereich ab.

Die zweite Wohnung im Dachgeschoss erreichen Sie über die Treppe im Hauptflur. Hier gelangen Sie beim Betreten in einen kleineren Flur, welcher Sie zunächst zu einem hellen Wohnzimmer führt. Daneben befindet sich die offene Küche, die gleichzeitig mit einem Essbereich eingerichtet ist. Dahinter befindet sich ein weiteres Zimmer, welches individuell gestaltet werden kann. Ein Duschbad rundet den Grundriss in diesem Teil ab.

Über einen Zugang an der Rückseite der Immobilie gelangen Sie, durch einen separaten Eingang, in die dritte Wohneinheit. Hier finden Sie, neben einem hellen Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad und eine gemütliche Küche. Diese Wohneinheit ist zur

Zeit vermietet. Die Warmmiete beträgt 500€.

Die Scheune wurde in verschiedene Bereiche aufgeteilt, sodass Sie hier neben dem Scheunenbereich, welcher sich auch als Garage nutzen lässt, eine Werkstatt und eine zusätzliche Garage vorfinden.

Im Außenbereich stehen Ihnen vielzählige PKW-Stellplatz sowie ein überdachter Wohnmobil-Stellplatz zur Verfügung. Durch die lange, alleeartige Auffahrt, welche zu der Immobilie führt, können Sie hier in absoluter Ruhe leben und die umliegende Natur genießen.

Dieses Landhaus ist ein wahres Juwel, das durch seine Vielseitigkeit und seinen Charme besticht. Ob als Mehrgenerationenhaus, Ferienanlage oder exklusives Domizil für Pferdeliebhaber – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause. Lassen Sie sich von der Magie dieses Anwesens verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom idyllischen Landleben.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich. Ihr Traum vom eigenen Landhaus wartet auf Sie!

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## Détails des commodités

- nahezu Alleinlage
- Hofgebäude
- drei Wohneinheiten
- ebenerdig bewohnbar
- Feldrandlage
- modernisiert
- große Terrasse mit Markise
- umzäunter Garten
- Scheune z. T. ausgebaut
- Werkstatt
- Garage
- PKW-Stellplätze
- überdachter Wohnmobil-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf**

## Tout sur l'emplacement

Leezdorf liegt in der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich in Ostfriesland und hat etwa 2.000 Einwohner. Es handelt sich hierbei um eine ländliche, aber dennoch zentrale und idyllische Gemeinde, in der das Miteinander und die Natur an oberster Stelle stehen. Die malerische Umgebung lädt zu ausgedehnten Ausritten, Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, während Sie gleichzeitig die Nähe zu charmanten Dörfern und Kleinstädten mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten nutzen können. Reitvereine und Veranstaltungen in der Region sorgen für ein aktives und geselliges Leben.

Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken und auch die IGS befinden sich etwa 5 Autominuten entfernt im Nachbarort Marienhafe. Weitere Geschäfte, Ärzte, Schulen und ein Krankenhaus finden Sie nur ca. 15 Autominuten entfernt in der Stadt Norden.

Die Küste ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen und in dem Norder Stadtteil Norddeich zu finden. Dieser profitiert von einem eigenen Fähranleger, der es Ihnen ermöglicht, entspannte Zeit auf den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu verbringen. Dort können Sie sich an den endlosen Sandstränden ausruhen oder den Badespaß im Meer genießen. Auch der heimische Strand in Norddeich lädt zu einer erholsamen Zeit ein. Hier können Sie die malerischen Sonnenuntergänge direkt an der Wasserkante genießen.

**CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25418077 - 26529 Leezdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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