

Leezdorf

Spacieux bungalow avec appartement d'invités, sauna et panneaux solaires près de la mer du Nord

CODE DU BIEN: 252100661



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215,91 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.314 m²

CODE DU BIEN: 252100661 - 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: 252100661 - 26529 Leezdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	252100661
Surface habitable	ca. 215,91 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	479.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 39 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

Une première impression

Dans un cadre champêtre paisible, à proximité de la mer du Nord, ce bungalow exceptionnellement spacieux et modernisé, avec combles aménagés, vous attend sur un terrain d'environ 1 314 m². Construite en 1999, la maison offre une surface habitable totale d'environ 215 m² et a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019. Ici, le confort intemporel se conjugue à des équipements haut de gamme et à une technologie moderne – idéal pour ceux qui recherchent une maison élégante, durable et bien conçue. Le cœur de la maison est le vaste séjour/salle à manger baigné de lumière, agrémenté d'un poêle à bois et s'ouvrant directement sur une magnifique véranda vitrée, créée en 2016. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la verdure environnante – un lieu parfait pour se détendre ou passer des soirées conviviales. La cuisine attenante, aménagée en 2016 avec des équipements modernes haut de gamme et un îlot central, répond à toutes les exigences. Au rez-de-chaussée, trois pièces aux proportions harmonieuses offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, bureau ou chambres d'amis. Une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle et des toilettes séparées pour les invités contribuent au confort de vie. La maison propose également un espace généreux, idéal pour un atelier, une salle de loisirs ou une buanderie. Les combles ont été aménagés en appartement indépendant en 2015, avec sauna, cabine infrarouge et espace détente privé. Isolés depuis, ils offrent un espace de rangement pratique. Côté technique, la maison est exceptionnellement bien équipée : un système de chauffage neuf (installé en 2023) et un chauffage au sol garantissent un confort thermique optimal. Le système photovoltaïque de 13 kW, avec deux unités de stockage et un boîtier mural, souligne le caractère durable et tourné vers l'avenir de cette propriété. Le vaste terrain, agrémenté d'un jardin paysager, offre un espace généreux pour se détendre, jouer, jardiner ou simplement profiter de la nature. Située en bordure de champ, la maison procure une sensation de calme et de liberté, tout en offrant un accès facile à la mer du Nord et à toutes les commodités. Cette propriété allie des prestations haut de gamme, une autonomie énergétique, un espace généreux pour un épanouissement personnel et un emplacement exceptionnel. Emménagez, sentez-vous chez vous : cette maison répond à tous vos besoins.

CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

Détails des commodités

Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 215?m² Wohnfläche)
Grundstücksgröße ca. 1.314?m² 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

CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 252100661 - 26529 Leezdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 60.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 252100661 - 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

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

www.von-poll.com