

Leer

# Ein Haus – viele Möglichkeiten: Wohnen, Arbeiten und Investieren im Herzen der Stadt Leer

**CODE DU BIEN: 25335129**

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 471 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

- 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: 25335129 - 26789 Leer**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25335129</b>	Prix d'achat	<b>695.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 217 m<sup>2</sup></b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Type de toiture	<b>Toit en pavillon</b>	Modernisation / Rénovation	<b>2025</b>
Pièces	<b>9</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Salles de bains	<b>3</b>	Surface de plancher	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>
Année de construction	<b>1950</b>	Espace commercial	<b>ca. 265 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2036	Consommation d'énergie	334.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer

## Une première impression

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1950 vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten im Herzen einer zentral gelegenen Stadt. Auf einer Gesamtwohnfläche von etwa 217 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 471 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Optionen für Familien, Selbstständige und Investoren. In den Jahren 1980, 1988, 1992 und 2009 wurde diese Immobilie – vorwiegend im Gewerbebereich - laufend modernisiert und ausgebaut.

Die Raumaufteilung des Hauses ist klar und flexibel: Aufgeteilt in drei Wohneinheiten stehen Ihnen insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Davon ist aktuell eine bewohnt, eine als Büro genutzt und eine weitere leerstehend. Diese Aufteilung bietet hervorragende Voraussetzungen für die individuelle Nutzung oder eine Kombination aus privatem Wohnen und gewerblicher Tätigkeit. Die Möglichkeit, das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss zusätzlich zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu nutzen, eröffnet weiteres Potenzial für die Zukunft.

Ein besonderes Highlight stellt die im Haus integrierte, großzügige Gewerbefläche von ca. 265 m<sup>2</sup> dar, die zurzeit gastronomisch genutzt wird. Mit rund 220 Sitzplätzen und angeschlossener Eisdielen ist dieser Bereich vielseitig verwendbar – ob weitergeführt als Gastronomie oder für andere Geschäftskonzepte. Große Fensterflächen und der Zugang zum Außenbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Kunden.

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit wurde fortlaufend modernisiert, um den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Erneuerung eines Badezimmers im Wohnbereich im Jahr 2025, der Einbau einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2019 sowie teilweise neue Fenster aus dem Jahr 2009.

Die beiden vorhandenen Einbauküchen sind funktional eingerichtet und bieten alles Notwendige für den täglichen Gebrauch. Ein Teilkeller dient als zusätzlicher Stauraum der Gewerbeeinheit. Das Gebäude befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück mit Innenhof.

Die zentrale Lage stellt eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben sicher. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was kurze Wege im Alltag gewährleistet.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine überzeugende Kombination aus Platz, Flexibilität und weiterem Entwicklungspotenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Dienstleister, die Arbeit und Wohnen gegliedert, aber dennoch unter einem Dach vereinen möchten.

Verschaffen Sie sich gern bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Objekts – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer**

## Détails des commodités

Zentrale Lage

Großzügige Gewerbefläche – ca. 265 qm / laufend modernisiert  
(aktuell als Gastronomie genutzt, mit ca. 220 Sitzplätzen und Eisdiele)  
Drei Wohneinheiten – 1x bewohnt, 1x Büronutzung, 1x Leerstand  
Bei Vermietung sind 8,00 bis 9,00 € pro Quadratmeter Kaltmiete möglich  
Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss  
Teilkeller vorhanden  
Zwei Einbauküchen

**CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer**

## Tout sur l'emplacement

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler und sehr gefragter Lage von Leer (Ostfriesland), – in einer der wichtigsten Verbindungs- und Einkaufsstraßen der Stadt. Die attraktive Innenstadtlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Leer liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Emden, Oldenburg und Bremen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B70, B436 und B72 sowie die Autobahn A31 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Auch die Küstenorte Ostfrieslands sind von hier aus in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Passantenfrequenz eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Gewerbe.

**CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 334.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25335129 - 26789 Leer**

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