

Leer (Ostfriesland)

Kapitalanlage in Leer: Modernisiert, gepflegt, zuverlässig vermietet

CODE DU BIEN: 26335019



PRIX D'ACHAT: 124.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

- **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: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26335019
Surface habitable	ca. 86 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1970

Prix d'achat	124.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Espace locatif	ca. 86 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	187.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2031	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

La propriété



CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

La propriété



CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

La propriété



CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

Une première impression

Diese modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in Leer, nahe der Leeraner Innenstadt. Die Wohnung ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Fahrstuhl erreichbar und eignet sich damit für verschiedenste Lebenssituationen.

Zwischen 2021 und 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem einwandfreien, zeitgemäßen Zustand. Alle Bodenbeläge sind einheitlich in einem modernen Grauton gehalten und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Die Einbauküche ist ebenfalls aus 2024 und modern gehalten. Das helle, modernisierte Duschbad stammt aus dem Jahr 2021 und überzeugt durch eine klare, zeitlose Gestaltung. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC.

Die doppelverglasten Kunststofffenster befinden sich in gutem Zustand und stammen überwiegend aus dem Jahr 1994, ein weiteres Fenster wurde 1998 erneuert, das Badfenster im Zuge der Sanierung 2021.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC und bietet damit einen durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage.

Aktuell ist die Wohnung für 460,00 € Kaltmiete vermietet.

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

Détails des commodités

Modernisierter Zustand

Duschbad

Großes Wohnzimmer

Balkon

Einbauküche

Gäste WC

Abstellraum

Vinyl

Fliesen

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

Tout sur l'emplacement

Die schöne Stadt Leer liegt zwischen den beiden Flüssen Leda und Ems und ist mit gut 35.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. Der Landkreis Leer zählt circa 174.000 Einwohner.

Durch die zentrale Lage befinden sich alle Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Fußgängerzone mit angrenzender Altstadt und Hafen, erreichen sie in ca. 12 Minuten zu Fuß.

Leer gilt als die Einkaufsstadt Ostfriesland und ist stark vom Tourismus geprägt. Berühmt an Leer ist die romantische Altstadt, die durch alte Bürgerhäuser und malerische Gassen besticht. Viele kleine originelle Geschäfte und charmante Cafés laden zum Verweilen ein. Angrenzend zu der Leeraner Innenstadt und dem Rathaus liegt der Museumshafen mit seinen historischen Schiffen.

Nicht nur landschaftlich, sondern auch kulturell hat Leer vieles zu bieten. In Ostfriesland zählt der Tee als Inbegriff für ostfriesische Gastfreundschaft. Im Teemuseum erfahren Sie alles Wissenswerte über dieses Produkt.

Die direkte Nähe zu den Autobahnen 28 und 31 ermöglicht einer perfekte und zentrale Verkehrsanbindung.

Leer & Ostfriesland - leben Sie dort, wo andere Urlaub machen!

CODE DU BIEN: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

Plus d'informations

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: 26335019 - 26789 Leer (Ostfriesland)

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