

Leezdorf

Tágas bungaló vendégapartmannal, szunaival és napelemekkel az Északi-tenger közelében

VP azonosító: 252100661



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 479.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215,91 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.314 m²

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Áttekintés

VP azonosító	252100661	Vételár	479.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215,91 m²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytföld	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 39 m²
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1999		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	60.90 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	16.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

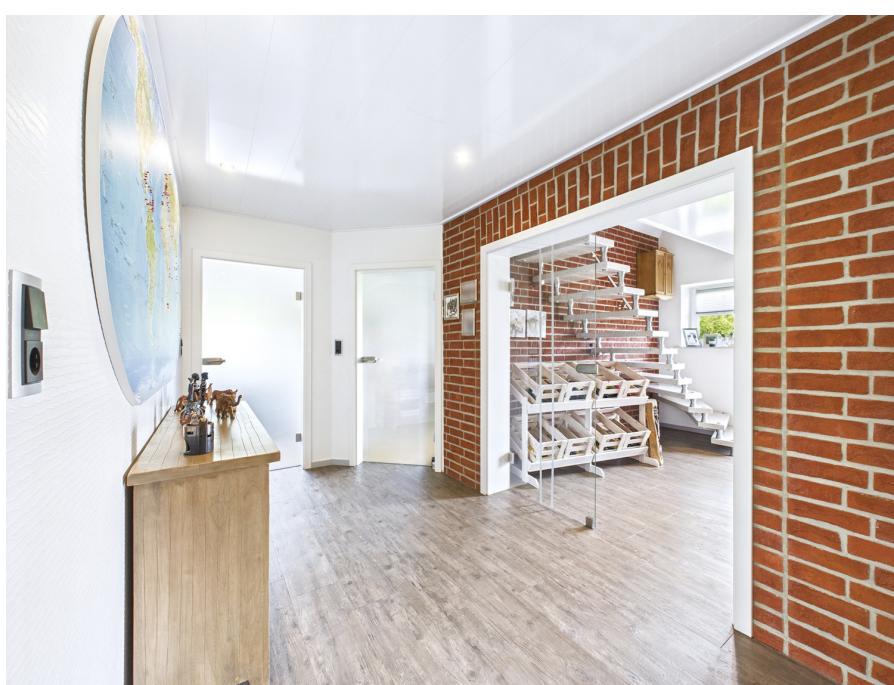
VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Az elso benyomás

Csendes, vidéki környezetben, az Északi-tenger közelében, egy körülbelül 1314 m²-es telken várja Önt ez a kivételesen tágas és modernizált, befejezett tetötérrel rendelkezo bungalow. Az 1999-ben épült ház összesen körülbelül 215 m² lakóterülettel rendelkezik, és 2019-ben átfogó felújításon esett át. Itt az idotlen lakkhatási kényelem találkozik a kiváló minőségű berendezésekkel és a modern technológiával – ideális azok számára, akik stílusos, fenntartható és jól megtervezett otthont keresnek. A ház szíve a nagy, világos nappali és étkezo, fatüzelésű kályhával, amely közvetlenül a 2016-ban épült gyönyörűen üvegezett nyári kertbe nyílik. Innen csodálatos kilátás nyílik a környező zöld növényzetre – tökéletes hely a kikapcsolódásra vagy a kellemes esték eltöltésére. A szomszédos konyhát 2016-ban egy modern, csúcskategóriás, beépített konyhával szerelték fel, beleértve a fozoszigetet is, és minden kívánnivalót kielégít. A földsínten három arányos helyiség található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A modern, természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba és a különálló vendég-WC fokozza a lakkhatási kényelmet. A ház tágas hasznos teret kínál, amely ideális muhelyként, hobbiszobaként vagy háztartási helyiséggéként. A padlást 2015-ben külön vendéglakássá alakították át – szaunával, infrakabinnal és privát pihenosalakkal. A galériát utólag szigetelték is, és praktikus tárolóhelyet biztosít. Technikailag a ház kivételesen jól felszerelt: Egy 2023-tól új futési rendszer, valamint az egész házban padlófutés biztosítja a hatékony futést. A 13 kW-os fotovoltaikus rendszer két tárolóegységgel és egy fali dobozzal kiemeli az ingatlan jövoorientált és fenntartható jellegét. A tágas telek a gyönyörűen parkositott kerttel boséges helyet kínál a pihenésre, játekra, kertészkedésre vagy egyszeruen a természet élvezetére. A mezo szélén való elhelyezkedése a béke és a szabadság érzését kelti – miközben továbbra is könnyű hozzáférést biztosít az Északi-tengerhez és minden alapvető szolgáltatáshoz. Ez az ingatlan ötvözi a magas minőségű szolgáltatásokat, az energiafüggetlenséget, a személyes fejlődéshez szükséges rengeteg teret és a fantasztikus elhelyezkedést. Kölöz be, érkezz meg és érezd magad otthon – ez a ház minden kívánnivalót maga után hagy.

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Minden a helyszínrol

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 Marienhafe 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.

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 252100661 - 26529 Leezdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com