

Leer

## Leer/Heisfelde - Építészet – Térbeli érzék – Perspektívák

VP azonosító: 25335138

Neuvorstellung



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 633 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

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

VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Áttekintés

VP azonosító	25335138	Vételár	469.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 211 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2000	Hasznos terület	ca. 64 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	30.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott és tágas, különálló ház egy csendes lakóövezetben lenyugöző átgondolt alaprajzával, világos és szellos szobáival, valamint a kényelmes, egyszintes lakás lehetőségével. A házba belépve a barátságos eloszobába érkezünk, amely nagy méretének köszönhetően hozzáférést biztosít a földszint összes szobájához. Már önmagában ez a tér is nyitott és hívogató hangulatot kölcsönöz a háznak. Az ingatlan különlegessége, hogy egy fedél alatt kombinálható a lakó- és üzlethelyiség. A földszinten körülbelül 23 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség található, amely a házból és egy külön bejáraton keresztül is megközelíthető. A ház szíve a tágas nappali és étkezo, amelyet a padlótól a mennyezetig éró ablakokon keresztül természetes fény áraszt el, és panorámás kilátást nyújt a kertre. Télen a kandalló meleg és otthonos hangulatot teremt. A nappali és étkezo mellett található a konyha, amely jól karbantartott beépített egységekkel van felszerelve, és boséges helyet kínál a közös fozséhez. A praktikus kamra közvetlen hozzáférést biztosít a garázshoz. A földszinten egy kényelmes hálószoba és egy ízlésesen berendezett fürdoszoba is található, amelyek tökéletesen kiegészítik a szint kényelmét. Egy vendég-WC és egy kis kiegészítő tárolóhelyiség teszi teljessé az elrendezést. Egy stílusos lépcso vezet az emeletre, ahol egy nyitott folyosó két jól arányos szobába nyílik. Egy idotlen zuhanyzó teszi teljessé ezt a szintet. Különös fénypont a galéria, amely két részbol áll, és kilátást nyújt a felső galériára. Ideálisan használható munkaterületként vagy hangulatos olvasósarokként. A padlás további tárolóhelyet biztosít. Az ingatlan külseje számos elonnyel is büszkélkedhet: A terasz mellett egy kerti fészer is található, amely ideális tárolást kínál kerti szerszámok vagy szabadidos eszközök számára. Rendelkezésre áll egy garázs egy hozzá tartozó muhelysarokkal, valamint egy gépkocsibeálló és több parkolóhely. Ez a bájos családi ház ötvözi a modern lakhatali kényelmet, a tágas elrendezést és a csendes elhelyezkedést – egy olyan helyet, amely nyugodt és kellemes otthont kínál.

VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer

## Részletes felszereltség

Ruhige Siedlungslage  
Großzügige und interessante Grundrissgestaltung  
Großer offener Flur mit Galerie  
Lichtdurchflutet  
Genehmigter Gewerberaum (ehemaliger Friseursalon) mit separatem WC – ca. 23 qm  
Ebenerdig bewohnbar  
Neue Heizungsanlage  
Kamin im Wohnzimmer  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
Starkstromanschluss  
Dachboden gedämmt  
Garage mit Werkstatt  
Carport  
Pkw-Stellplätze  
Einbauküche  
Vollbad im Erdgeschoss  
Duschbad im Obergeschoss  
Alle Räume mit Bodenfliesen  
Kunststofffenster  
Überwiegend Außenjalousien  
Überdachter Balkon  
Gartenhütte  
Kleine Pergola/Pavillon im Garten  
Garten in Südausrichtung  
Komplett eingezäunt

**VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage im Herzen von Leer-Heisfelde und begeistert durch ihre unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Westerhammrich – ideal für entspannte Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.

Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen sind in wenigen Minuten erreichbar, während das Klinikum Leer sowie das Borromäus Hospital die medizinische Versorgung der Region sicherstellen.

Die Stadt Leer bietet eine hervorragende Infrastruktur und ein vielfältiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot: Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Gebäuden, der Stadthafen sowie Parks wie der Julianenpark oder der Evenburg-Park laden zum Flanieren und Entspannen ein. Die Fußgängerzone bietet zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants und macht Einkäufe und Freizeitgestaltung gleichermaßen angenehm.

Verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden: Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Emden, Oldenburg, ins Emsland oder zu den ostfriesischen Inseln. Der Bahnhof Leer liegt etwa drei Kilometer entfernt und bietet bequeme Zugverbindungen, beispielsweise nach Bremen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Nähe zur Natur und hervorragender Infrastruktur macht Leer-Heisfelde zu einem idealen Wohnort für Familien und alle, die städtische Annehmlichkeiten mit ländlicher Ruhe verbinden möchten.

**VP azonosító: 25335138 - 26789 Leer**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25335138 - 26789 Leer**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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