

Leer

## Außergewöhnliche Architektur – Familientraum in Leer/Heisfelde

**VP azonosító: 25335138-1**



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: 25335138-1 - 26789 Leer

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

VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Áttekintés

VP azonosító	25335138-1	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: 25335138-1 - 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

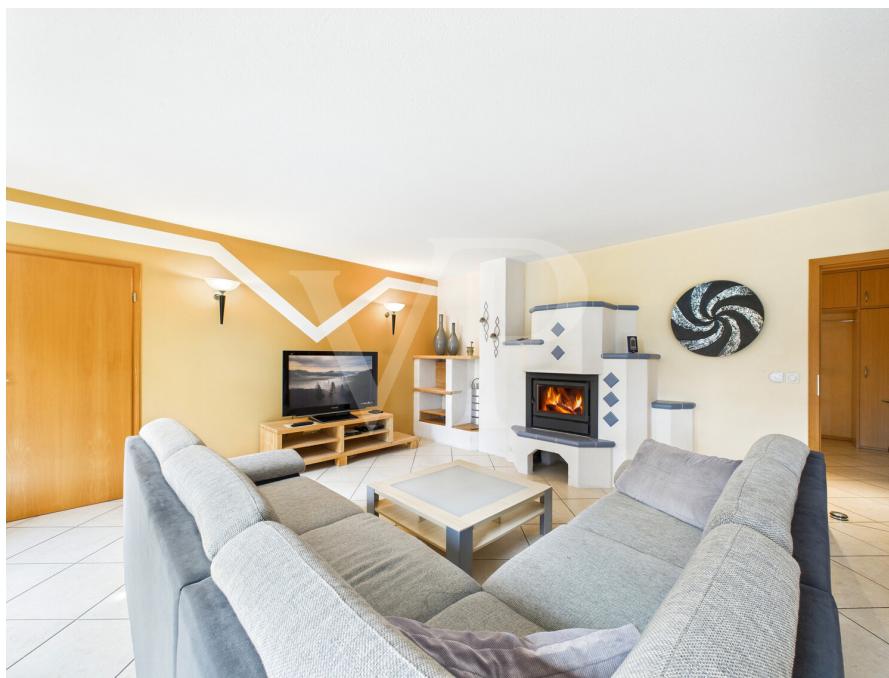
VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



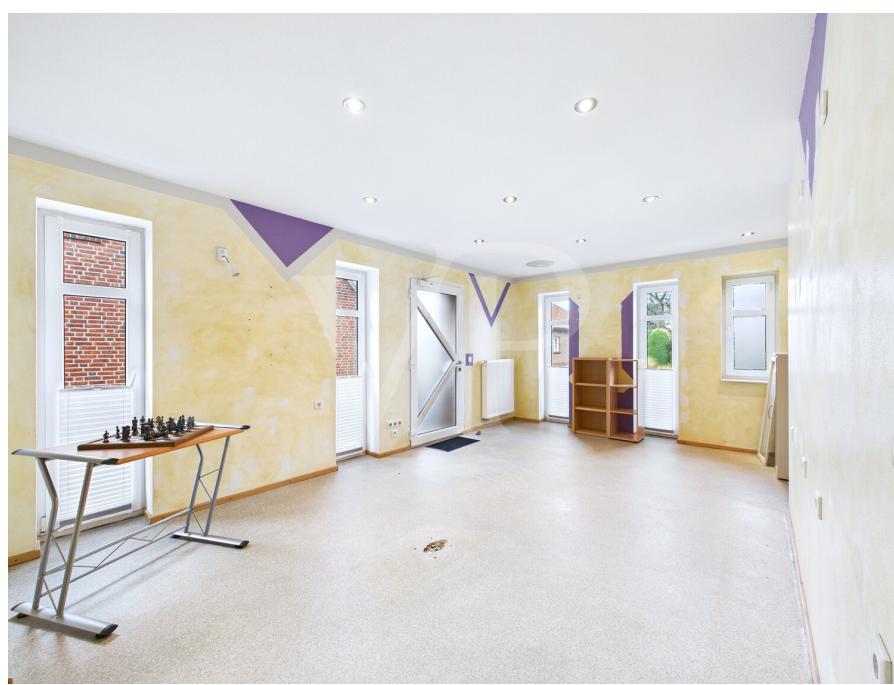
VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



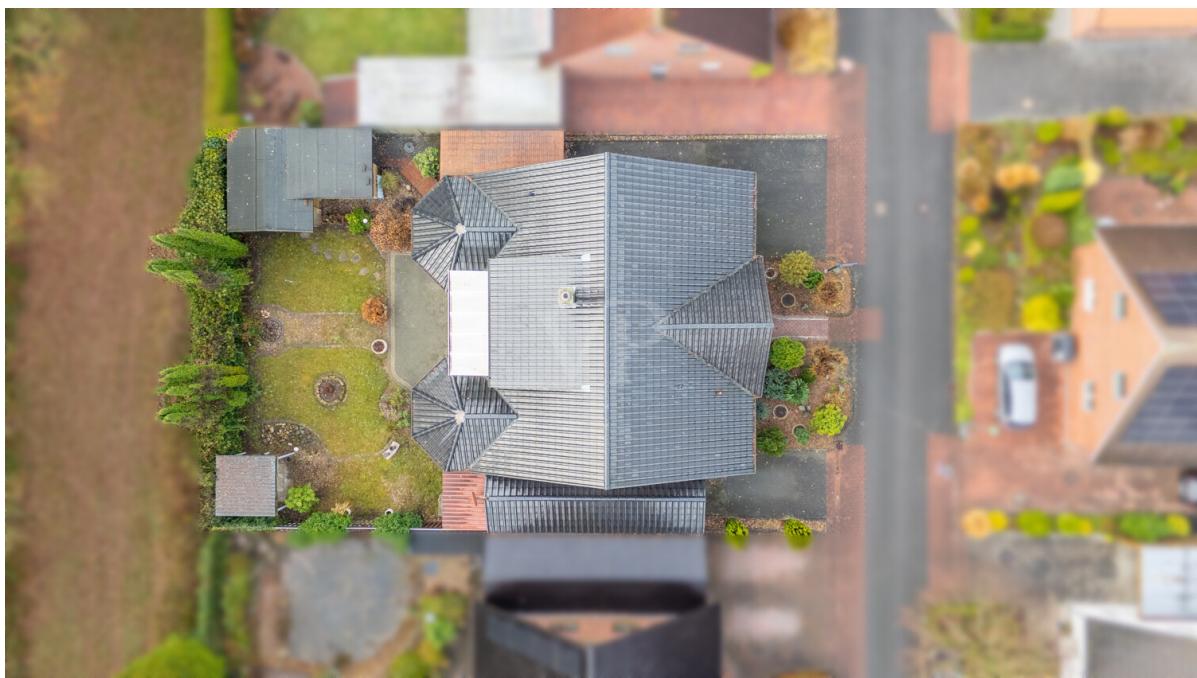
VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335138-1 - 26789 Leer**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle und weitläufige Räume sowie die Möglichkeit, komfortabel ebenerdig zu wohnen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die freundliche Diele, die durch ihre Großzügigkeit zu allen Räumen des Erdgeschosses Zugang bietet. Bereits dieser Bereich verleiht dem Haus ein offenes und einladendes Ambiente. Das Besondere an dieser Immobilie: hier können Wohnen und Gewerbe unter einem Dach stattfinden. Das Erdgeschoss hält eine Gewerbefläche von ca. 23 m<sup>2</sup> bereit, welche sowohl vom Haus aus als auch über einen separaten Eingang zugänglich ist.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist und einen Rundumblick in den Garten ermöglicht. Ein Kamin sorgt im Winter für eine warme und behagliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet ist und genügend Platz zum gemeinsamen Kochen bietet. Praktisch ist der angrenzende Vorratsraum, von dem Sie zudem direkten Zugang zur Garage haben.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein komfortables Schlafzimmer sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Vollbad, das den Wohnkomfort auf dieser Ebene perfekt ergänzt. Ein Gäste-WC und eine kleine zusätzliche Abstellkammer vervollständigen das Raumangebot.

Über die stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier empfängt Sie eine offene Diele, von der zwei gut geschnittene Zimmer abgehen. Ein zeitloses Duschbad rundet diese Etage ab. Besonders hervorzuheben ist die Empore, die aus zwei Bereichen besteht und einen Blick in die Galerie bietet. Sie kann ideal als Arbeitsplatz oder gemütliche Lesecke genutzt werden.

Der Dachboden bietet weiteren Stauraum.

Auch der Außenbereich des Objekts überzeugt mit zahlreichen Vorzügen: Neben der Terrasse finden Sie eine Gartenhütte, die idealen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitutensilien bietet. Eine Garage mit angrenzendem Werkstattbereich steht Ihnen ebenso zur Verfügung wie ein Carport und mehrere PKW-Stellplätze.

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine großzügige Raumaufteilung und eine ruhige Lage – ein Ort, der Ihnen ein entspanntes und



VON POLL  
REAL ESTATE

angenehmes Zuhause bietet.

**VP azonosító: 25335138-1 - 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: 25335138-1 - 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: 25335138-1 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25335138-1 - 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)