

Leezdorf

# Ruhe, Raum und Natur – Modernisiertes Wohnhaus mit großem Grundstück

VP azonosító: 26418031



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.154 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf**

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

VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Áttekintés

VP azonosító	26418031	Vételár	298.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1978	Modernizálás / felújítás	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerusített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 36 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	174.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.09.2026	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf**

## Az elso benyomás

In ruhiger und angenehmer Wohnlage von Leezdorf präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus mit durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Immobilie komfortabel ebenerdig bewohnen lässt und somit auch langfristig ein hohes Maß an Wohnkomfort bietet.

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert und durch einen Anbau erweitert. Hier befindet sich der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses: ein großzügiger und heller Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien. Für zusätzlichen Komfort sorgt hier eine elektrische Markise, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spendet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich eine modernisierte Küche, ein Schlafzimmer sowie ein zeitgemäß gestaltetes Badezimmer. Die neu strukturierte Diele sorgt für eine angenehme Raumführung, während praktische Nebenräume wie ein Hauswirtschaftsraum und ein Vorratsraum den Alltag erleichtern. Durch diese Aufteilung ist ein vollständiges Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich. Zudem ist die Immobilie mit Rollläden ausgestattet, die im Erdgeschoss teilweise elektrisch bedienbar sind und sowohl Komfort als auch Sicherheit erhöhen.

Das Obergeschoss ergänzt das Raumangebot durch weitere gut geschnittene Zimmer. Hier stehen ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung. Die Räume eignen sich ideal als Rückzugsorte, für Kinder oder für das Arbeiten im Homeoffice und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight der Immobilie: Auf einem großzügigen

Grundstück von über 1.100 m<sup>2</sup> in attraktiver Feldrandlage genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen freien Blick in die Natur. Der weitläufige Garten bietet viel Platz zur Entfaltung und wird durch ein gemütliches Gartenhaus mit integrierter Sauna ergänzt – perfekt für erholsame Stunden. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage mit elektrischem Garagentor, die neben dem sicheren Abstellen von Fahrzeugen zusätzlichen Stauraum bietet. Insgesamt vereint diese Immobilie Wohnkomfort, eine naturnahe Lage und ein überzeugendes Platzangebot zu einem stimmigen Gesamtpaket.

**VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf**

## Részletes felszereltség

- Ruhige Lage
- Feldrandlage
- Großzügiges Grundstück
- Ebenerdiges Wohnen
- Umfassend modernisiert
- Großer Anbau im Erdgeschoss
- Heller, großzügiger Wohnbereich
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Modernes Badezimmer (EG)
- Praktische Nebenräume
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Gartenhaus mit Sauna

**VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf**

## Minden a helyszínről

Leezdorf ist eine ruhige und ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die idyllische Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Wasserläufen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden in der Natur einladen. Besonders die Feldrandlagen verleihen der Wohngegend eine hohe Lebensqualität und ein Gefühl von Ruhe und Freiheit.

Trotz der beschaulichen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Orten, insbesondere in der nur wenige Minuten entfernten Stadt Norden. Auch die Nordseeküste mit ihren beliebten Ausflugszielen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Leezdorf eignet sich hervorragend für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

**VP azonosító: 26418031 - 26529 Leezdorf**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26418031 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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