

Leezdorf

# Neuwertiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Leezdorf

**Codice oggetto: 26418021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418021
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	15.05.2026
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>50.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2018</b>

Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf**

## **Una prima impressione**

**Dieses neuwertige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2018 überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen separaten Windfang im Erdgeschoss, von dem aus beide Wohneinheiten jeweils über eine eigene Wohnungstür erreichbar sind. Dadurch ist eine klare Trennung der Wohnbereiche gegeben – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als reine Kapitalanlage.**

**Beide Wohnungen präsentieren sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Helle und großzügig geschnittene Wohnbereiche schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die jeweils neuwertigen Einbauküchen sind modern ausgestattet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.**

**Die großzügigen Badezimmer jeder Einheit verfügen sowohl über eine ebenerdige Dusche als auch über eine Badewanne und bieten damit hohen Komfort für Bewohner und Mieter gleichermaßen. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Als Bodenbelag wurde pflegeleichtes Vinyl gewählt, das durch seine moderne Optik und Strapazierfähigkeit überzeugt.**

**Vor dem Haus steht ein eigener Stellplatz zur Verfügung, sodass bequemes Parken gewährleistet ist. Hinter dem Haus lädt ein kleiner Garten zum Verweilen ein und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien.**

**Insgesamt handelt es sich um eine attraktive und vielseitig nutzbare Immobilie, die sich sowohl hervorragend zur Vermietung als auch zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme eignet. Hier verbinden sich moderner Wohnkomfort und solide Bauqualität zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket.**

**Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr 2018**
- **Neuwertiger Zustand**
- **Ebenerdig bewohnbar**
- **Zwei abgeschlossene Wohneinheiten**
- **Separater Windfang mit Zugang zu beiden Wohnungen**
- **5 Zimmer insgesamt**
- **Jeweils moderne Einbauküche**
- **Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Elektrische Rollläden**
- **Pflegeleichter Vinylboden**
- **Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus**
- **Kleiner Garten hinter dem Haus**
- **Ideal zur Eigennutzung und/oder Vermietung**

**Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Leezdorf liegt in der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich in Ostfriesland und hat etwa 2.000 Einwohner. Es handelt sich hierbei um eine ländliche, aber dennoch zentrale und idyllische Gemeinde, in der das Miteinander und die Natur an oberster Stelle stehen. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, während Sie gleichzeitig die Nähe zu charmanten Dörfern und Kleinstädten mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten nutzen können. Reitvereine und Veranstaltungen in der Region sorgen für ein aktives und geselliges Leben.**

**Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken und auch die IGS befinden sich etwa 5 Autominuten entfernt im Nachbarort Marienhaf. Weitere Geschäfte, Ärzte und Schulen finden Sie nur ca. 15 Autominuten entfernt in der Stadt Norden.**

**Die Küste ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen und in dem Norder Stadtteil Norddeich zu finden. Dieser profitiert von einem eigenen Fähranleger, der es Ihnen ermöglicht, entspannte Zeit auf den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu verbringen. Dort können Sie sich an den endlosen Sandstränden ausruhen oder den Badespaß im Meer genießen. Auch der heimische Strand in Norddeich lädt zu einer erholsamen Zeit ein. Hier können Sie die malerischen Sonnenuntergänge direkt an der Wasserkante genießen.**

**Codice oggetto: 26418021 - 26529 Leezdorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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