

Leezdorf

## Ampio bungalow con appartamento per gli ospiti, sauna e pannelli solari vicino al Mare del Nord

Codice oggetto: 252100661



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

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215,91 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.314 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

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

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 252100661                          |
| Superficie netta    | ca. 215,91 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a padiglione                       |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1999                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 479.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Superficie lorda                   | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile         |

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 60.90 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.07.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Una prima impressione

In una tranquilla zona rurale vicino al Mare del Nord, questo bungalow eccezionalmente spazioso e modernizzato con mansarda rifinita vi aspetta su un terreno di circa 1.314 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1999, la casa offre una superficie abitabile totale di circa 215 m<sup>2</sup> ed è stata ampiamente ristrutturata nel 2019. Qui, il comfort abitativo senza tempo si sposa con finiture di alta qualità e tecnologie moderne: l'ideale per chi cerca una casa elegante, sostenibile e ben progettata. Il cuore della casa è l'ampio e luminoso soggiorno con sala da pranzo, dotato di stufa a legna, che si affaccia direttamente sul giardino estivo splendidamente vetrato, aggiunto nel 2016. Da qui si gode di una magnifica vista sul verde circostante, un luogo perfetto per rilassarsi o trascorrere serate conviviali. La cucina adiacente è stata dotata nel 2016 di una moderna cucina componibile di alta gamma con isola di cottura e non lascia nulla a desiderare. Al piano terra si trovano tre stanze ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, ufficio o camere per gli ospiti. Un bagno moderno con luce naturale e un WC per gli ospiti separato aumentano il comfort abitativo. La casa offre inoltre ampi spazi utilizzabili, ideali per l'utilizzo come officina, sala hobby o locale tecnico. La mansarda è stata trasformata in un appartamento per gli ospiti separato nel 2015, completo di sauna, cabina a infrarossi e zona relax privata. Anche il sottotetto è stato successivamente isolato e offre pratici spazi di stoccaggio. Dal punto di vista tecnico, la casa è eccezionalmente ben attrezzata: un nuovo impianto di riscaldamento del 2023, insieme al riscaldamento a pavimento in tutta la casa, garantisce un calore efficiente. L'impianto fotovoltaico da 13 kW con due accumulatori e una wallbox sottolinea la natura orientata al futuro e sostenibile di questa proprietà. L'ampio terreno con un giardino splendidamente curato offre ampio spazio per rilassarsi, giocare, dedicarsi al giardinaggio o semplicemente godersi la natura. La sua posizione direttamente sul bordo di un campo trasmette un senso di pace e libertà, pur garantendo un facile accesso al Mare del Nord e a tutti i servizi essenziali. Questa proprietà combina caratteristiche di alta qualità, indipendenza energetica, ampi spazi per la crescita personale e una posizione fantastica. Entrate, arrivate e sentitevi a casa: questa casa non lascia nulla a desiderare.

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Dettagli dei servizi

Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 215?m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Grundstücksgröße ca. 1.314?m<sup>2</sup> 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

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Tutto sulla posizione

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 Marienhafte 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.

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 252100661 - 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)