Leezdorf

Großzügiger Bungalow mit Gästeapartment, Sauna & PV-Anlage nahe der Nordsee

Codice oggetto: 252100661

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 215,91 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.314 m^2

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 m²
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 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	60.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
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 ruhiger Feldrandlage nahe der Nordsee erwartet Sie dieser außergewöhnlich großzügige und modernisierte Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss auf einem ca. 1.314?m² großen Grundstück. Das im Jahr 1999 erbaute Haus bietet insgesamt ca. 215?m² Wohnfläche und wurde 2019 umfassend renoviert. Hier trifft zeitloser Wohnkomfort auf hochwertige Ausstattung und moderne Technik – ideal für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen, nachhaltigen und gut durchdachten Zuhause sind.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, das direkt in den 2016 errichteten, hochwertig verglasten Sommergarten übergeht. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Abende. Die angrenzende Küche wurde 2016 mit einer modernen, erstklassigen Einbauküche samt Kochinsel ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein modernes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort. Zusätzlich bietet das Haus großzügige Nutzflächen, die sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder Hauswirtschaftsbereich eignen.

Das Dachgeschoss wurde 2015 zu einem separaten Gästeapartment ausgebaut – inklusive Sauna, Infrarotkabine und eigenem Wohlfühlbereich. Der Spitzboden wurde ebenfalls nachträglich gedämmt und bietet praktische Staufläche.

Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Eine neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2023 sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung im gesamten Haus für effiziente Wärme. Die 13?kW starke Photovoltaikanlage mit zwei Speichern und einer Wallbox unterstreicht den zukunftsorientierten und nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Das weitläufige Grundstück mit schön angelegtem Garten bietet reichlich Platz für Erholung, Spiel, Gartenarbeit oder einfach nur den Genuss der Natur. Die direkte Lage am Feldrand vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Freiheit – und das bei guter Erreichbarkeit der Nordsee und aller wichtigen Versorgungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, energetische Unabhängigkeit, viel Raum zur persönlichen Entfaltung und eine traumhafte Lage. Einziehen, ankommen und

wohlfühlen – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Codice oggetto: 252100661 - 26529 Leezdorf

Dettagli dei servizi

Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss (ca. 215?m² Wohnfläche)
Grundstücksgröße ca. 1.314?m² 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 Marienhafe 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/(m²*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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com