

Leer

# Leer: Wohn- & Geschäftshaus in Top-Lage – ideale Kombination aus Kapitalanlage und Eigennutzung

**Codice oggetto: 25335129-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

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

**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335129-1	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 217 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione		
Vani	9		
Bagni	3		
Anno di costruzione	1950	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 173 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 265 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 482 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2036	Consumo energetico	334.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

## Una prima impressione

Sichern Sie Ihre Zukunft: Dieses vielseitige Wohn- & Geschäftshaus aus dem Baujahr 1950 in zentraler Lage von Leer eignet sich als attraktive Altersvorsorge, Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Bei einer Gesamtwohnfläche von etwa 217 m<sup>2</sup> sowie einer Gewerbefläche von ca. 265 m<sup>2</sup> lassen sich attraktive Mieteinnahmen generieren. Eine Grundstücksfläche von ca. 471 m<sup>2</sup> gibt der Immobilie zusätzliche Optionen für Familien, Selbstständige und Investoren. Bei einer kompletten Vermietung der Gewerbe- und Wohnfläche könnten bis zu 7.000,- € an Mieteinnahmen generiert werden (bis zu 20,- € / m<sup>2</sup> für die Gewerbefläche und bis zu 10,- € / m<sup>2</sup> für die Wohnfläche).

In den Jahren 1980, 1988, 1992 und 2009 wurde diese Immobilie – vorwiegend im Gewerbebereich - laufend modernisiert und ausgebaut.

Die Raumaufteilung des Hauses ist klar und flexibel: Aufgeteilt in drei Wohneinheiten stehen Ihnen insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Davon ist aktuell eine bewohnt, eine als Büro genutzt und eine weitere leerstehend. Diese Aufteilung bietet hervorragende Voraussetzungen für die individuelle Nutzung oder eine Kombination aus privatem Wohnen und gewerblicher Tätigkeit. Die Möglichkeit, das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss zusätzlich zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu nutzen, eröffnet weiteres Potenzial für die Zukunft.

Ein besonderes Highlight stellt die im Haus integrierte, großzügige Gewerbefläche von ca. 265 m<sup>2</sup> dar, die zurzeit gastronomisch genutzt wird. Mit rund 220 Sitzplätzen und angeschlossener Eisdielen ist dieser Bereich vielseitig verwendbar – ob weitergeführt als Gastronomie oder für andere Geschäftskonzepte. Große Fensterflächen und der Zugang zum Außenbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Kunden.

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit wurde fortlaufend modernisiert, um den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Erneuerung eines Badezimmers im Wohnbereich im Jahr 2025, der Einbau einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2019 sowie teilweise neue Fenster aus dem Jahr 2009.

Die beiden vorhandenen Einbauküchen sind funktional eingerichtet und bieten alles Notwendige für den täglichen Gebrauch. Ein Teilkeller dient als zusätzlicher Stauraum der Gewerbeeinheit. Das Gebäude befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück mit Innenhof.

Die zentrale Lage stellt eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben sicher. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was kurze Wege im Alltag gewährleistet.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine überzeugende Kombination aus Platz, Flexibilität und weiterem Entwicklungspotenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Dienstleister, die Arbeit und Wohnen gegliedert, aber dennoch unter einem Dach vereinen möchten.

Verschaffen Sie sich gern bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Objekts – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

## Dettagli dei servizi

Zentrale Lage

Großzügige Gewerbefläche – ca. 265 qm / laufend modernisiert

(aktuell als Gastronomie genutzt, mit ca. 220 Sitzplätzen und Eisdiele)

Bei Vermietung sind 15,00 bis 20,00 € pro Quadratmeter Kaltmiete möglich

Drei Wohneinheiten – 1x bewohnt, 1x Büronutzung, 1x Leerstand

Bei Vermietung sind 8,00 bis 9,00 € pro Quadratmeter Kaltmiete möglich

Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss

Teilkeller vorhanden

Zwei Einbauküchen

**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

## Tutto sulla posizione

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler und sehr gefragter Lage von Leer (Ostfriesland), – in einer der wichtigsten Verbindungs- und Einkaufsstraßen der Stadt. Die attraktive Innenstadtlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Leer liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Emden, Oldenburg und Bremen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B70, B436 und B72 sowie die Autobahn A31 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Auch die Küstenorte Ostfrieslands sind von hier aus in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Passantenfrequenz eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Gewerbe.

**Codice oggetto: 25335129-1 - 26789 Leer**

## Ulteriori informazioni

**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: 25335129-1 - 26789 Leer**

## 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)