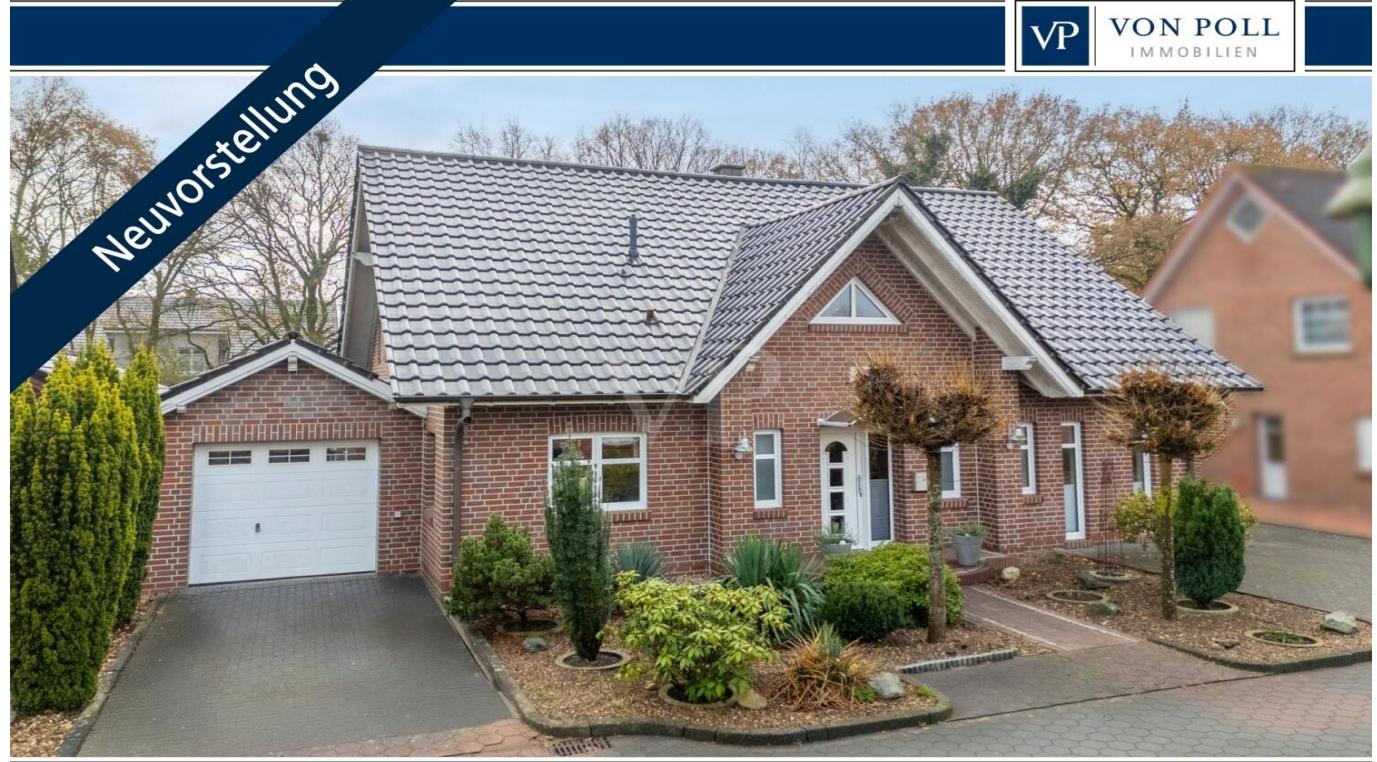


Leer

# Leer/Heisfelde - Architettura – Senso spaziale – Prospettive

**Codice oggetto: 25335138**

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25335138 - 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: 25335138 - 26789 Leer

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |  |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | 25335138                          | Prezzo d'acquisto                  | 469.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 211 m <sup>2</sup>            | Casa                               | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Vani                | 6                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2023   |
| Camere da letto     | 3                                 | Stato dell'immobile                | Curato   |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Anno di costruzione | 2000                              | Superficie linda                   | ca. 64 m <sup>2</sup>  |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 1 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 75.30 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.11.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



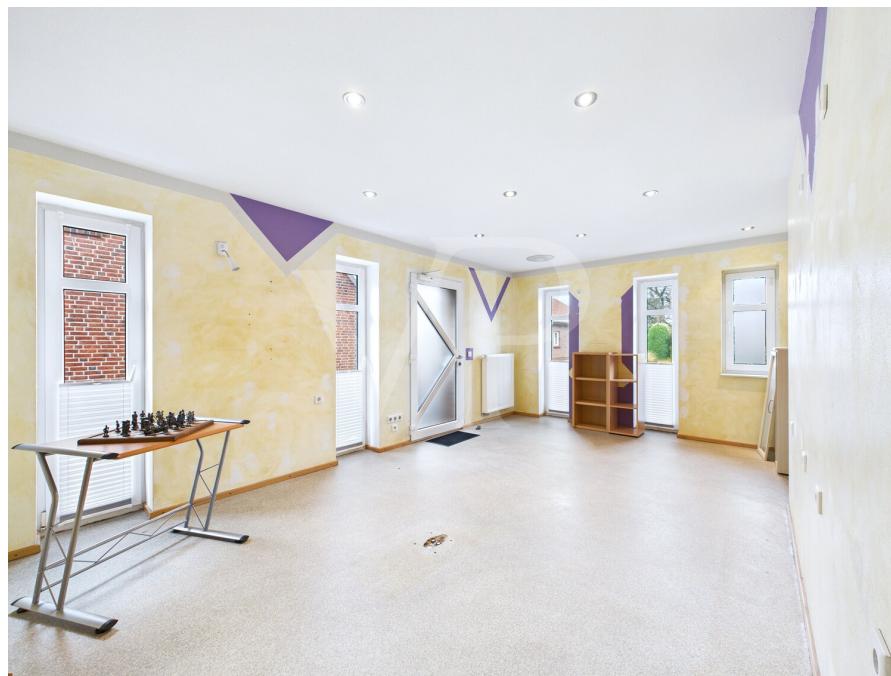
Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



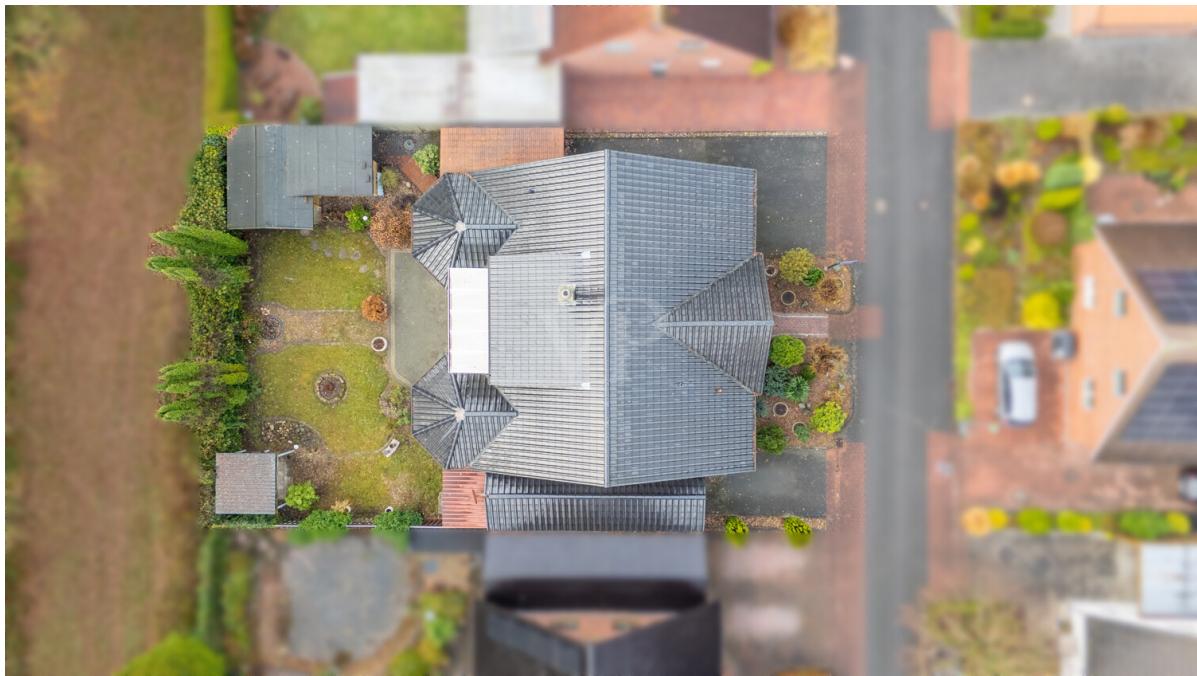
Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer**

## Una prima impressione

Questa spaziosa e ben tenuta casa indipendente, situata in una tranquilla zona residenziale, colpisce per la sua planimetria studiata nei minimi dettagli, gli ambienti luminosi e ariosi e la possibilità di una comoda sistemazione su un unico piano. Entrando in casa, si accede all'accogliente corridoio che, grazie alle sue dimensioni generose, consente l'accesso a tutte le stanze del piano terra. Già solo questa superficie conferisce alla casa un'atmosfera aperta e invitante. Una caratteristica speciale di questa proprietà è la possibilità di combinare spazio abitativo e commerciale sotto lo stesso tetto. Il piano terra offre circa 23 m<sup>2</sup> di spazio commerciale, accessibile sia dall'interno della casa che tramite un ingresso separato. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo, inondata di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza e con vista panoramica sul giardino. Un cammino crea un'atmosfera calda e accogliente in inverno. Adiacente alla zona giorno e pranzo si trova la cucina, dotata di mobili su misura ben tenuti e che offre ampio spazio per cucinare insieme. Una comoda dispensa offre accesso diretto al garage. Il piano terra ospita anche una confortevole camera da letto e un bagno completo arredato con gusto, che completano perfettamente il comfort abitativo di questo livello. Un bagno per gli ospiti e un piccolo ripostiglio aggiuntivo completano la disposizione. Un'elegante scala conduce al piano superiore, dove un corridoio aperto si apre su due stanze ben proporzionate. Un bagno con doccia senza tempo completa questo piano. Un punto di forza particolare è la galleria, composta da due sezioni e con vista sulla galleria superiore. Può essere utilizzata idealmente come spazio di lavoro o come accogliente angolo lettura. La soffitta offre ulteriore spazio di stoccaggio. Anche l'esterno della proprietà vanta numerosi vantaggi: oltre alla terrazza, è presente una casetta da giardino, ideale per riporre attrezzi da giardino o attrezzature per il tempo libero. Sono disponibili un garage con annessa area officina, un posto auto coperto e diversi posti auto. Questa affascinante casa indipendente combina comfort abitativo moderno, una disposizione spaziosa e una posizione tranquilla, un luogo che offre una casa rilassante e piacevole.

Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

## Dettagli dei servizi

Ruhige Siedlungslage  
Großzügige und interessante Grundrissgestaltung  
Großer offener Flur mit Galerie  
Lichtdurchflutet  
Genehmigter Gewerberaum (ehemaliger Friseursalon) mit separatem WC – ca. 23 qm  
Ebenerdig bewohnbar  
Neue Heizungsanlage  
Kamin im Wohnzimmer  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
Starkstromanschluss  
Dachboden gedämmt  
Garage mit Werkstatt  
Carport  
Pkw-Stellplätze  
Einbauküche  
Vollbad im Erdgeschoss  
Duschbad im Obergeschoss  
Alle Räume mit Bodenfliesen  
Kunststofffenster  
Überwiegend Außenjalousien  
Überdachter Balkon  
Gartenhütte  
Kleine Pergola/Pavillon im Garten  
Garten in Südausrichtung  
Komplett eingezäunt

**Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage im Herzen von Leer-Heisfelde und begeistert durch ihre unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Westerhammrich – ideal für entspannte Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.

Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen sind in wenigen Minuten erreichbar, während das Klinikum Leer sowie das Borromäus Hospital die medizinische Versorgung der Region sicherstellen.

Die Stadt Leer bietet eine hervorragende Infrastruktur und ein vielfältiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot: Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Gebäuden, der Stadthafen sowie Parks wie der Julianenpark oder der Evenburg-Park laden zum Flanieren und Entspannen ein. Die Fußgängerzone bietet zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants und macht Einkäufe und Freizeitgestaltung gleichermaßen angenehm.

Verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden: Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Emden, Oldenburg, ins Emsland oder zu den ostfriesischen Inseln. Der Bahnhof Leer liegt etwa drei Kilometer entfernt und bietet bequeme Zugverbindungen, beispielsweise nach Bremen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Nähe zur Natur und hervorragender Infrastruktur macht Leer-Heisfelde zu einem idealen Wohnort für Familien und alle, die städtische Annehmlichkeiten mit ländlicher Ruhe verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25335138 - 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)