

Leer

Leer/Heisfelde - Architettura – Senso spaziale – Prospettive

Codice oggetto: 25335138

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m²

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
Superficie netta	ca. 211 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 64 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

La proprietà



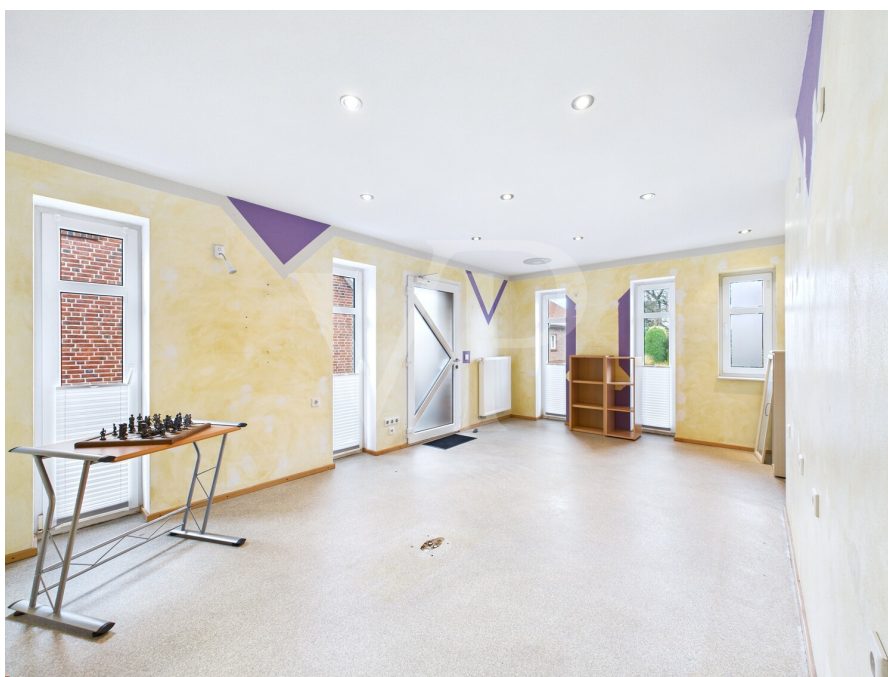
Codice oggetto: 25335138 - 26789 Leer

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 m² 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 camino 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/(m²*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 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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com