

Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Attraktives Einfamilienhaus auf gepflegtem Grundstück

Codice oggetto: 26210081



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,76 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m²

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210081
Superficie netta	ca. 93,76 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	239.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



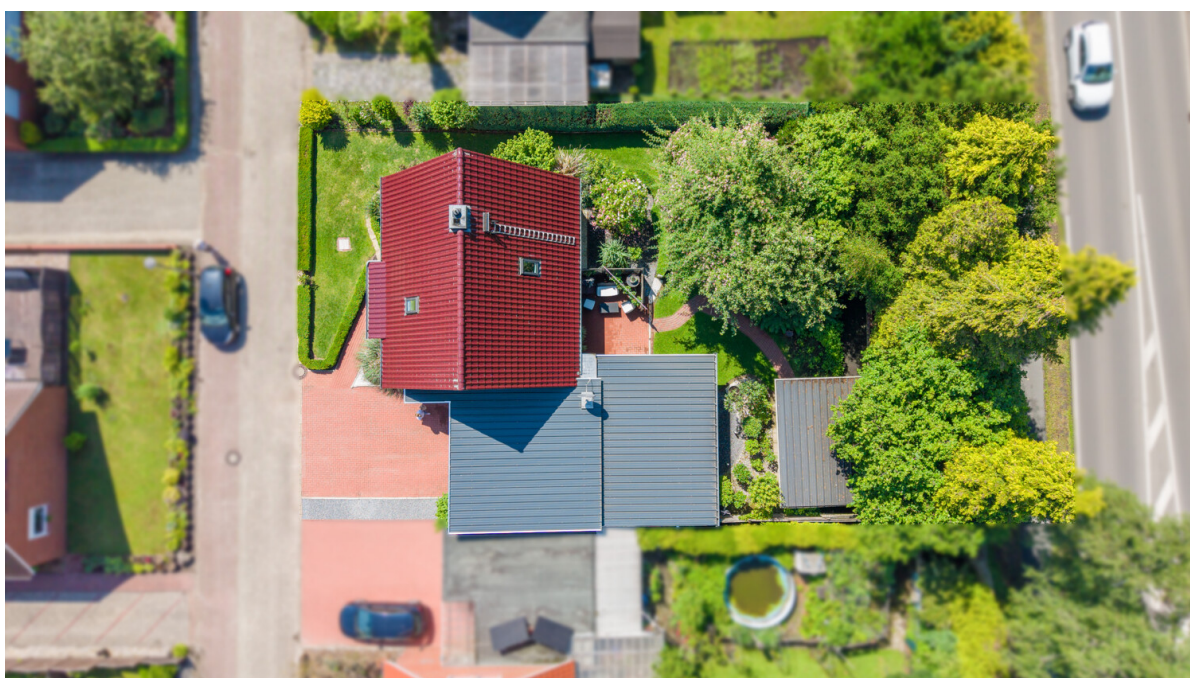
Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 94 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 634 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Das im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtete Objekt überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen, die den aktuellen Ansprüchen komfortablen Wohnens gerecht werden.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als klassisches Familienhaus oder für Paare mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern. Die im Jahr 2013 durchgeführte Hohlschichtdämmung sowie die im Jahr 2021 installierte Gastherme und die Dachsanierung inklusive Isolierung unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Zustand des Hauses.

Nicht nur im Haus, sondern auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Sie besitzt zwei Terrassen, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Freien bieten. Eine Garage sorgt für sicheren Stellplatz und ergänzt das Angebot um großzügige Nutzfläche. Die Teilunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Grundstück ist gepflegt angelegt. Ein Gartenhaus schafft Raum für Gartengeräte und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus gelungener Raumaufteilung, zeitgemäßen Modernisierungen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- zwei Terrassen
- Garage
- Einbauküche
- großzügige Nutzfläche
- Teilunterkellerung
- Dachsanierung inkl. Isolierung
- Gastherme
- doppelverglaste Fenster (1987)
- Einblasdämmung in der Hohl-schicht
- Gartenhaus

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Leeraner Stadtteil Heisfelde, einem gewachsenen Wohnstandort im Nordosten der Stadt Leer (Ostfriesland). Heisfelde verbindet die Vorzüge eines etablierten Wohnumfelds mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Als einer der größten Stadtteile Leers gehört Heisfelde seit 1968 zum Stadtgebiet und zeichnet sich durch kurze Wege sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Ems-Park, einem der größten Einkaufszentren der Region. Hier stehen zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote für den täglichen Bedarf und darüber hinaus zur Verfügung.

Die historische Altstadt von Leer mit ihren liebevoll restaurierten Bürgerhäusern, kleinen Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Altstadt gilt als eine der schönsten und besterhaltenen historischen Innenstädte Ostfrieslands und prägt den besonderen Charme der Stadt.

Darüber hinaus bietet Leer als bedeutendes Mittelzentrum Ostfrieslands ein umfangreiches Angebot an Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen, die Autobahn A31 sowie den Bahnhof Leer sind auch die Städte Emden, Oldenburg und Groningen komfortabel erreichbar.

Codice oggetto: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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: 26210081 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde

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