

Leer (Ostfriesland)

# Kapitalanlage in Leer: Modernisiert, gepflegt, zuverlässig vermietet

*Número da propriedade: 26335020*



**PREÇO DE COMPRA: 119.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26335020
Área	ca. 86 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1970

Preço de compra	119.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Área arrendável	ca. 86 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

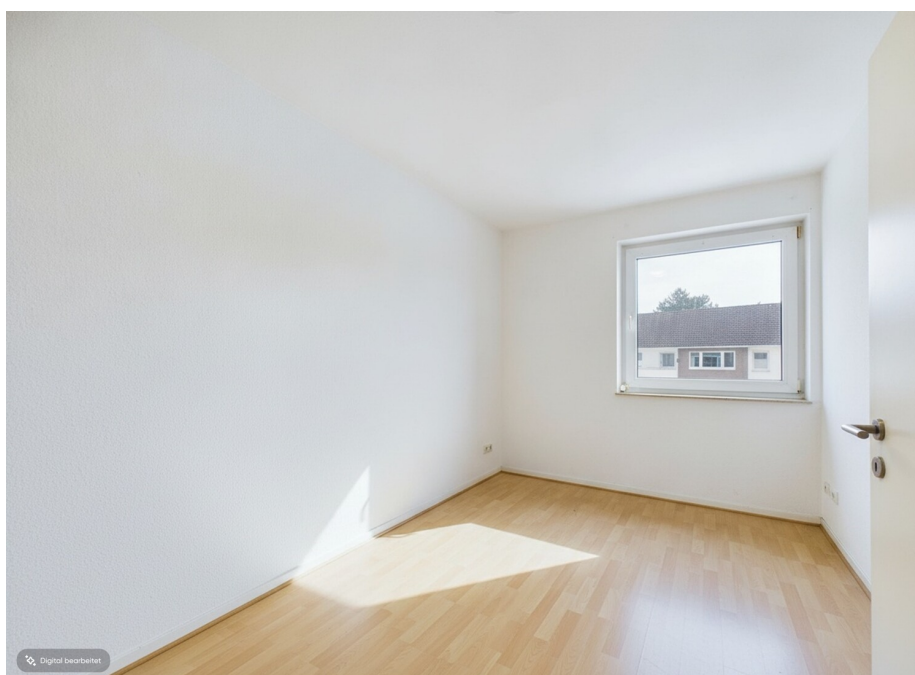
Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	187.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.06.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## O imóvel



Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)

## O imóvel



**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Uma primeira impressão**

**Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus nahe der Leeraner Innenstadt und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene, helle Räume, die eine hohe Wohnqualität und nachhaltige Vermietbarkeit gewährleisten. Erreichbar ist die Wohnung bequem sowohl über den Fahrstuhl als auch über das Treppenhaus.**

**In den letzten Jahren wurde die Wohnung renoviert, sodass sie sich insgesamt in einem guten Zustand befindet. Das Bad verfügt über eine zeitlose Ausstattung mit Dusche. In der Küche ist eine moderne Einbauküche vorhanden. Sämtliche Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster und befinden sich ebenfalls in gutem Zustand.**

**Ein besonderes Plus ist der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.**

**Insgesamt handelt es sich um eine solide, gepflegte und gut vermietete Wohnung mit überzeugender Raumaufteilung – ideal als langfristige Kapitalanlage.**

**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Detalhes do equipamento**

**Gepflegter Zustand**  
**2. Obergeschoss**  
**Neuwertiges Duschbad**  
**Großes Wohnzimmer**  
**Balkon**  
**Einbauküche**  
**Gäste WC**  
**Abstellraum**  
**Vinyl**  
**Fliesen**  
**Laminat**

**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Tudo sobre a localização**

Die schöne Stadt Leer liegt zwischen den beiden Flüssen Leda und Ems und ist mit gut 35.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. Der Landkreis Leer zählt circa 174.000 Einwohner.

Durch die zentrale Lage befinden sich alle Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Fußgängerzone mit angrenzender Altstadt und Hafen, erreichen sie in ca. 12 Minuten zu Fuß.

Leer gilt als die Einkaufsstadt Ostfriesland und ist stark vom Tourismus geprägt. Berühmt an Leer ist die romantische Altstadt, die durch alte Bürgerhäuser und malerische Gassen besticht. Viele kleine originelle Geschäfte und charmante Cafés laden zum Verweilen ein. Angrenzend zu der Leeraner Innenstadt und dem Rathaus liegt der Museumshafen mit seinen historischen Schiffen.

Nicht nur landschaftlich, sondern auch kulturell hat Leer vieles zu bieten. In Ostfriesland zählt der Tee als Inbegriff für ostfriesische Gastfreundschaft. Im Teemuseum erfahren Sie alles Wissenswerte über dieses Produkt.

Die direkte Nähe zu den Autobahnen 28 und 31 ermöglicht einer perfekte und zentrale Verkehrsanbindung.

**Leer & Ostfriesland - leben Sie dort, wo andere Urlaub machen!**

**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26335020 - 26789 Leer (Ostfriesland)**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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