

Leezdorf

# Modernes Familienglück - Großzügiger Wohnraum in ruhiger Lage von Leezdorf

Objektnummer: 24418079



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418079	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses umfassend renovierte und modernisierte Einfamilienhaus in der ruhigen und idyllischen Lage von Leezdorf präsentieren zu dürfen. Die im Jahr 2002 erbaute Immobilie wurde 2023/2024 vollständig modernisiert und besticht nun durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von 172 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Schon beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großen, einladenden Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses bietet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches sich über den gesamten vorderen Teil des Hauses erstreckt, strahlt dank seiner angenehmen Größe eine besondere Gemütlichkeit aus. Ein moderner Kaminofen, der zentral in das Gesamtbild integriert wurde, verstärkt dieses behagliche Ambiente. Weiter führt Sie der Flur in die hochwertige, neue Küche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Angrenzend finden Sie einen praktischen Vorratsraum. Gemütliche Abende genießen Sie auf der großzügigen Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein neues Duschbad, das neben einer großen, modernen Duschkabine mit eingebauter Regendusche ein neuwertiges Waschbecken, ein WC und ein zusätzliches Urinal bietet. Ein Gäste-WC direkt am Eingangsbereich rundet das Angebot ab. Diese Etage wird durch den Hauswirtschaftsraum abgeschlossen, von dem aus Sie auf eine zweite Terrasse gelangen. Diese überdachte Terrasse ermöglicht es Ihnen, bei jedem Wetter trocken in die direkt angrenzende Garage zu gelangen. Zurück im Flur führt Sie eine ebenfalls neue Holzterrasse ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die alle viel Platz und Komfort bieten. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer, das über ein angrenzendes Ankleidezimmer verfügt – ein wahrer Traum für Modebewusste. Der helle und freundliche Flur verbindet die Schlafzimmer und führt zum zweiten, ebenfalls renovierten Badezimmer, das mit einer modernen Regendusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Anschlüsse für eine freistehende Badewanne sind vorhanden. Das Haus verfügt über zwei Terrassen, die beide vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die überdachte Terrasse eignet sich perfekt für gesellige Abende und gemütliche Stunden im Freien, unabhängig von der Wetterlage. Der Garten bietet ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Erholung und ist ein Paradies für Gartenliebhaber. Zusätzlich umfasst das Grundstück eine große Auffahrt sowie eine Garage mit Abstellraum. Lassen Sie sich von diesem modernisierten Schmuckstück in Leezdorf verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Ausstattung und Details

- gepflegter Zustand
- ruhige Lage
- saniert / modernisiert
- neue Bäder
- neuer Kaminofen
- neue Küche
- Vorratsraum
- Gäste WC
- Ankleidezimmer
- Außenjasoulien
- zwei Terrassen
- eine überdachte Terrasse
- Garage
- elektrisches Garagentor

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Alles zum Standort

Leezdorf liegt in der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich in Ostfriesland und hat etwa 2.000 Einwohner. Es handelt sich hierbei um eine ländliche, aber dennoch zentrale und idyllische Gemeinde, in der das Miteinander und die Natur an oberster Stelle stehen. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, während Sie gleichzeitig die Nähe zu charmanten Dörfern und Kleinstädten mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten nutzen können. Reitvereine und Veranstaltungen in der Region sorgen für ein aktives und geselliges Leben. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken und auch die IGS befinden sich etwa 5 Autominuten entfernt im Nachbarort Marienhaf. Weitere Geschäfte, Ärzte und Schulen finden Sie nur ca. 15 Autominuten entfernt in der Stadt Norden. Die Küste ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen und in dem Norder Stadtteil Norddeich zu finden. Dieser profitiert von einem eigenen Fähranleger, der es Ihnen ermöglicht, entspannte Zeit auf den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu verbringen. Dort können Sie sich an den endlosen Sandstränden ausruhen oder den Badespaß im Meer genießen. Auch der heimische Strand in Norddeich lädt zu einer erholsamen Zeit ein. Hier können Sie die malerischen Sonnenuntergänge direkt an der Wasserkante genießen.



Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24418079 - 26529 Leezdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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