

Leezdorf

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Enliegerwohnung in ruhiger Lage von Leezdorf

Objektnummer: 24418100



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

**KAUFPREIS: 453.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 840 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

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

Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418100	Kaufpreis	453.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	2015	Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

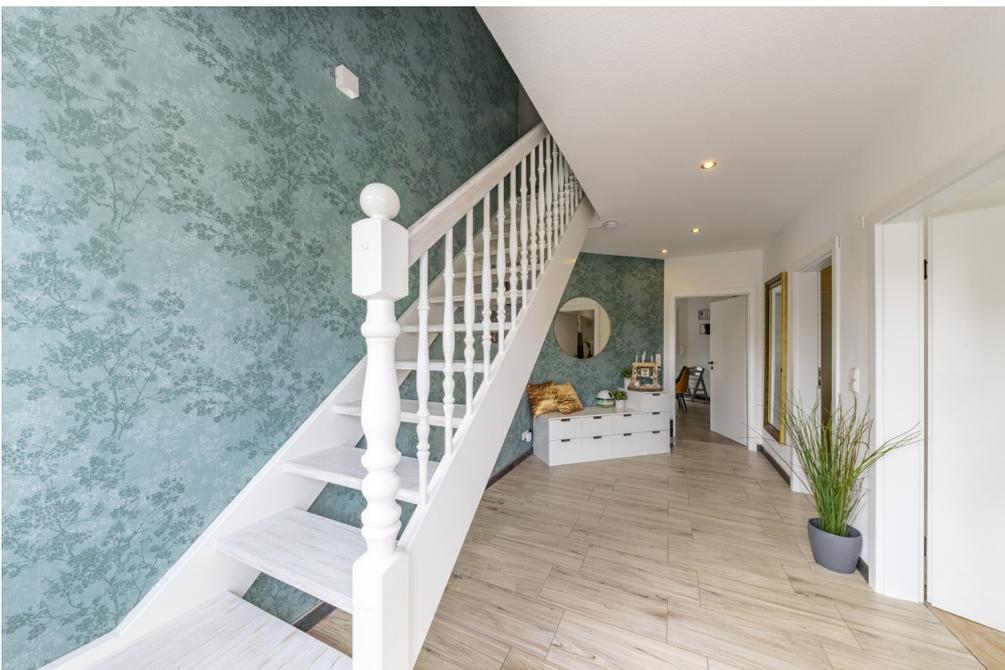
Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Leezdorf – einem idyllischen Ort, der Ruhe und Lebensqualität vereint. Hier erwartet Sie ein modernes Einfamilienhaus mit klarer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass viel Wert auf zeitgemäßes Design und Funktionalität gelegt wurde – ein Zuhause, das überzeugt. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Flur in ein vielseitig nutzbares Schlafzimmer. Direkt daneben befindet sich das stilvolle Badezimmer mit Dusche und WC. Der weitläufige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und lädt mit seinem Kaminofen zu gemütlichen Stunden ein. Große Fensterfronten schaffen eine helle Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick in den Garten. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit moderner Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten, lässt keine Wünsche offen. Vom Hinterflur aus gelangen Sie in den praktischen Hauswirtschaftsraum. Weiterhin erreichen Sie ein separates Zimmer, das sich als Büro eignet, sowie die Garage und eine kleine Wohnung über der Garage. Diese Einliegerwohnung hat einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich sowie ein eigenes Bad mit Dusche – perfekt für Gäste oder Teenager. Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer und luxuriösem Bad mit Badewanne, Dusche und WC – ein Rückzugsort zum Entspannen. Die beiden weiteren Schlafzimmer teilen sich ein elegantes Badezimmer mit Dusche und WC, sodass auch hier der Komfort nicht zu kurz kommt. Der Wohn- und Essbereich sowie der Hinterflur bieten direkten Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Der umzäunte Garten bietet Privatsphäre und Sicherheit für die Familie. An heißen Tagen sorgt eine Gartendusche für Abkühlung. Zudem befindet sich im Garten ein charmantes Blockhaus mit integrierter Sauna, das zum Entspannen einlädt. Ein großzügiger Pool rundet das Outdoor-Erlebnis ab. Zusätzlich bietet die Auffahrt ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Dieses Einfamilienhaus mit vier Schlafzimmern und drei Bädern ist der perfekte Ort für Familien, die Stil und Komfort schätzen. Hochwertige Ausstattung und der Außenbereich machen diese Immobilie zum Traumdomizil.

Objektnummer: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- 4 Badezimmer
- 5 Schlafzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Ankleidezimmer
- moderne Küche
- Kaminofen
- kleine ausgebaute Wohnung über der Garage
- eingezäunter Garten
- große Auffahrt
- Sauna im Garten
- Swimmingpool
- Gartendusche
- Garage
- Hobbyraum/Büro hinter der Garage
- HWR

Objektnummer: 24418100 - 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: 24418100 - 26529 Leezdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24418100 - 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)