

Leer – Leer

# Licht, Liebe, Lebensraum: Exklusive Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse

????????? ??????????: 24335056



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

???? ??????: 249.900 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 275 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335056	????? ???????	249.900 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ????????????	3		
????????????	1	????????? ??????????????	?????????
????? ??????????????	1981	????????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	309.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

?? ????????



???????? ??????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

?? ?????????



???????? ?????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

?? ?????????



??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

?? ????????





??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1981 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Schon beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein praktisches Gäste-Bad, das sich direkt rechts neben der Eingangstür befindet. Der Flur führt Sie weiter in den großzügigen, offenen Wohnbereich, der viel Licht und Gemütlichkeit bietet. Rechter Hand, im vorderen Teil des Wohnbereichs, liegt die funktional geschnittene Küche, die durch ihre Nähe zum Essbereich und Wohnraum perfekt in den Alltag integriert ist. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Besonders praktisch: Von der Terrasse gibt es einen direkten Zugang zur angrenzenden Garage, was zusätzliche Bequemlichkeit bietet. Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Gleich links vom Treppenaufgang befindet sich ein Zimmer, das sich vielseitig als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Weiter den Flur entlang liegt links ein weiteres geräumiges Zimmer. Auf der rechten Seite des Flures befinden sich ein drittes Zimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Badewanne, das zum Entspannen einlädt. Die Lage des Hauses ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, was dieses Zuhause zu einem idealen Ort für Familien oder Paare macht, die sowohl Ruhe als auch Komfort schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause in einer begehrten Wohnlage überzeugen!

??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

???????????????? ???? ??????????

Garagentor elektrisch 2019 Neu  
Markise 2019 Neu  
Großzügige Raumaufteilung  
Einbauküche  
Terrasse mit Garten  
Gepflegtes Grundstück  
Garage

??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

??? ??? ??? ???????????

Leer liegt im Nordwesten Deutschlands in Ostfriesland, Niedersachsen. Die Stadt befindet sich nahe der Grenze zu den Niederlanden und ist verkehrsgünstig über die Autobahn A31 und den Bahnhof mit ICE-Anschluss erreichbar. Leer ist eine wichtige Hafenstadt am Zusammenfluss von Leda und Ems, was ihre historische Bedeutung als Handels- und Umschlagszentrum unterstreicht. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Landschaften, typisch für das flache ostfriesische Küstenland, und bietet eine hohe Lebensqualität durch ruhige Wohnlagen, gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

??????? ???????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 309.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24335056 - 26789 Leer – Leer

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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