Leer

# Solides Einsteiger-Investment: Kompaktes Apartment mit guter Aufteilung

*Objektnummer: 26335018*



KAUFPREIS: 62.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 $m^2$ • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer


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

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26335018 |
| Wohnfläche | ca. 40 m² |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 62.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Vermietbare Fläche | ca. 40 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 187.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 08.06.2031 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Die Immobilie





Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Die Immobilie



Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment in einem Mehrparteienhaus in zentraler Lage von Leer. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch per Fahrstuhl erreichbar.
Trotz der kompakten Wohnfläche überzeugt die Einheit durch eine durchdachte Raumaufteilung. Vom Eingangsflur aus erreichen Sie auf der rechten Seite die Küche, die vollständig mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Das Badezimmer befindet sich in einem älteren, jedoch gepflegten Zustand.
Der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich ist offen gestaltet. Der Schlafbereich ist durch eine kleine Trennwand optisch vom Wohnraum separiert. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf den Balkon mit Blick ins Grüne.
Die Wohnung ist seit längerer Zeit vermietet und wird als Kapitalanlage verkauft. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 300,00 € pro Monat.

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Ausstattung und Details

Einbauküche
Duschbad
Balkon
Gute Aufteilung
Fahrstuhl
2. Obergeschoss
Zentralheizung
Gemeinschaftskeller
Gepflegter Allgemeinzustand

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 26335018 - 26789 Leer

# Sonstige Angaben

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: 26335018 - 26789 Leer

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com