Leer (Ostfriesland) – Leer

Heisfelde – Wohnen mit Perspektive

Objektnummer: 26335103



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 549 m²

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

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

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Auf einen Blick

Objektnummer	26335103
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie





Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie





Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie

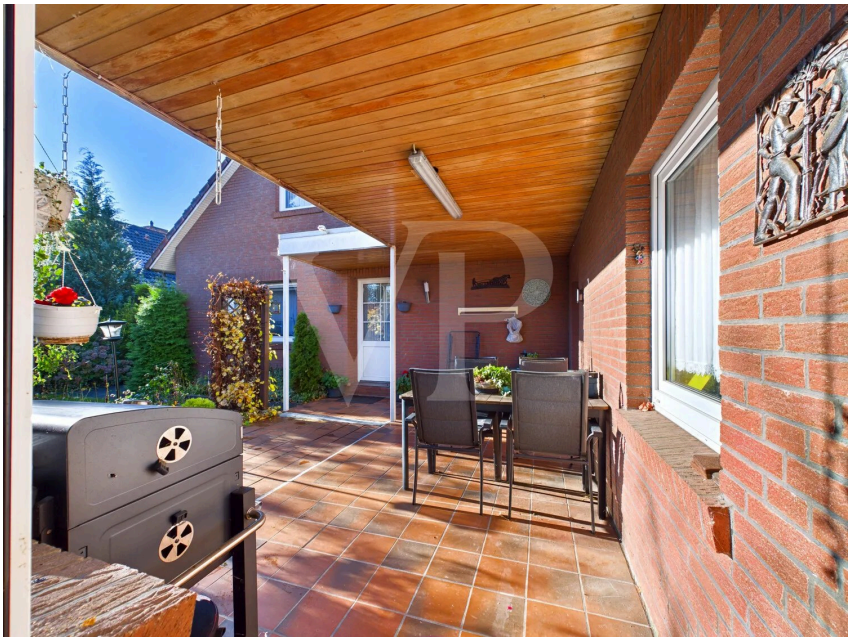




Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie





Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie

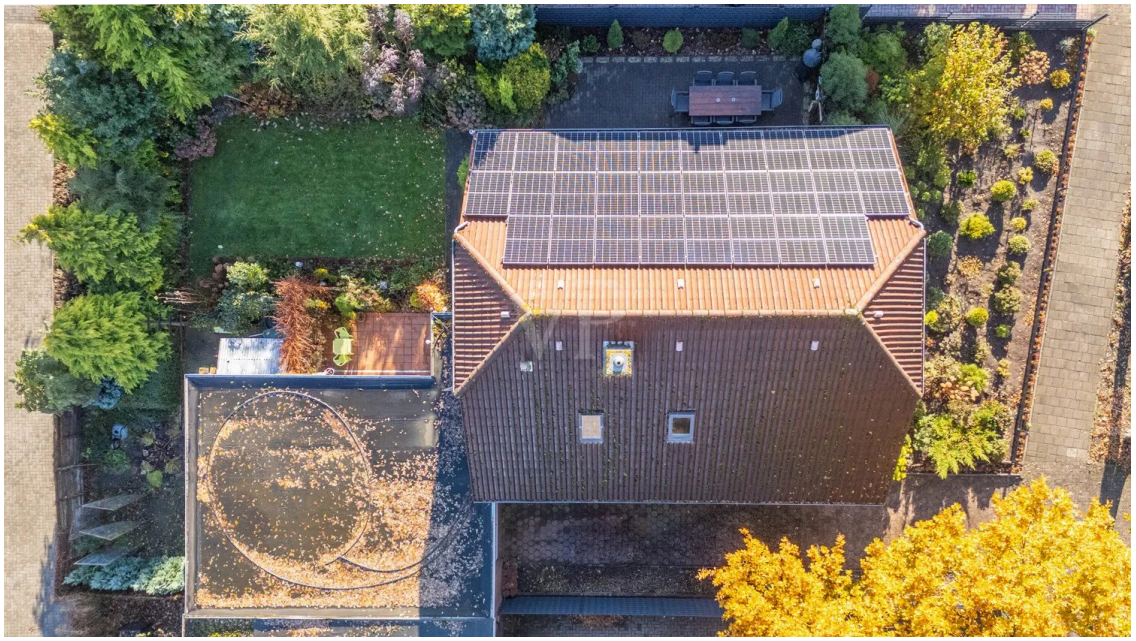




Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Die Immobilie





Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus wurde 1987 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 549 m² großen Grundstück in einer beliebten und ruhigen Wohngegend. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde zuletzt 2024 mit einer Photovoltaik-Anlage modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, darunter vier mögliche Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Bäder. Die Grundrissgestaltung ermöglicht ein ebenerdiges Wohnen sowie die optionale Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Flur mit einer offenen Holztreppe und dezenten Fliesenböden. Das helle Wohnzimmer zeichnet sich durch großzügige Fensterflächen und einen gepflegten Teppichboden aus, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet neben modernen Geräten auch einen geräumigen Essbereich. Fußbodenerwärmung sorgt sowohl in der Küche als auch in beiden Bädern für zusätzlichen Komfort. Ein Schlafzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene, was das Wohnen auf einer Ebene bequem macht.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein weiteres Bad zur Verfügung. Die Räume sind freundlich gestaltet und bieten durch die großen Fenster einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Ausstattung umfasst Außenjalousien und einen Glasfaseranschluss im Haus. Ein neuer Wärmetauscher in der Heizungsanlage sowie eine 12 kWp Photovoltaikanlage mit 11,8 kW Speicher (Leasing über ENPAL) tragen zur Energieeffizienz bei.

Das Grundstück verfügt über zwei großzügige Terrassen. Eine davon ist überdacht. Windgeschützt bieten sie viel Platz zum Verweilen im Freien. Der Garten ist gepflegt angelegt und durch seine Einfriedung klar abgegrenzt. Eine große Garage sowie drei zusätzliche Pkw-Stellplätze, eine Werkstatt und ein Kriechkeller bieten viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Eine möblierte Übergabe ist möglich.

Das Haus verbindet eine familienfreundliche Raumaufteilung mit solider Bausubstanz. Die ruhige Lage und das durchdachte Konzept machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebenssituationen. Überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Ausstattung und Details

Beliebte und ruhige Lage
Familienfreundliche Grundrissgestaltung
Ebenerdig bewohnbar
Mögliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten
Zwei Vollbäder
Außenjalousien
Einbauküche
Fußbodenerwärmung in Küche und beiden Bädern
Großzügige Garage
Drei Pkw-Stellplätze
Werkstatt
Zwei Terrassen
Kriechkeller
Glasfaser im Haus
12 kWp PV-Anlage mit 11,8 kW Speicher (Leasing über ENPAL)
Neuer Wärmetauscher in Heizungsanlage
Möblierte Übergabe möglich

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – Leer

Alles zum Standort

Leer präsentiert sich als verlässlicher, gut angebundener Wohn- und Dienstleistungsstandort mit ausgewogener Entwicklung und einer stabilen Nachfragebasis. Die Stadt verbindet regionale Stärke mit einer angenehmen Übersichtlichkeit, profitiert von ihrer Funktion als Mittelzentrum und bietet zugleich eine solide Infrastruktur für den Alltag. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und eine langfristig attraktive Wohnqualität harmonisch zusammenführt.

Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Ausstrahlung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Besonders angenehm ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit zentraler Verkehrsachsen, wodurch Wege im Alltag komfortabel bleiben. Gleichzeitig prägen Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungsangebote das Umfeld und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter des Standorts.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein ruhiges, gut versorgtes und alltagsnahes Umfeld mit überzeugender Infrastruktur und angenehmer Perspektive für ein langfristig stimmiges Wohnen.

Objektnummer: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – 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: 26335103 - 26789 Leer (Ostfriesland) – 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