Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Barrierefreier Bungalow in zentraler Lage mit moderner Ausstattung

Objektnummer: 25335015

KAUFPREIS: 379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 135 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 570 m²

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

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

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Auf einen Blick

Objektnummer	25335015
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Die Immobilie

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Die Immobilie

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Die Immobilie

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1995 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 570 m² befindet. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m², die sich auf 4 Zimmer verteilt. Diese Immobilie wurde technisch und optisch konsequent modernisiert, zuletzt im Jahr 2022, und erfüllt hohe Ansprüche an Wohnkomfort und Funktionalität.

Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet: Im Erdgeschoss befinden sich ein offenes Wohnzimmer mit einem Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt, eine moderne Einbauküche, die 2021 erneuert wurde, sowie ein Essbereich. Große Fenster mit speziellem Schallschutz und isolierverglast bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch eine angenehme Ruhe. Weiterhin gibt es ein barrierefreies Gästebad, das 2022 erneuert wurde, sowie ein Rollstuhl- und seniorengerechter Zugang. Die Türen sind meterbreit, was die Bewegungsfreiheit zusätzlich verbessert.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna im Obergeschoss, die nach einem stressigen Tag zur Entspannung einlädt.
Das Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine weitere Ausbaureserve.

Das gesamte Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet so Privatsphäre und Sicherheit. Der Garten ist pflegeleicht mit Rasen angelegt und bietet ausreichend Spielfläche für Kinder. Eine kleine Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und eignet sich bestens für sommerliche Abende.

Ein weiteres praktisches Merkmal dieses Hauses ist die 30 m² große Garage mit elektrischem Tor, die direkt vom Haus aus begehbar ist. Zusätzlich gibt es einen Stellplatz auf der Auffahrt, der zusätzlichen Parkraum bietet.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Immobilie zählt zur Energieeffizienzklasse D und verfügt über eine in 2013 erneuerte Zentralheizung. Sowohl das Garagendach als auch die Zaunanlage und der Dachüberstand mit Spots wurden in den Jahren 2020 bis 2022 erneuert, ebenso die Innentüren, die hinsichtlich Optik und Funktionalität den modernen Ansprüchen gerecht werden.

Dieses Einfamilienhaus vereint einen hohen Wohnwert mit Funktionalität und Barrierefreiheit und stellt somit ein ideales Zuhause für Familien und Personen dar, die Wert auf Komfort und Zugänglichkeit legen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu gewinnen.

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Ausstattung und Details

-> Durchdachte Raumaufteilung
-> Dach gedämmt
-> Rollstuhl- und Seniorengerecht
-> Ebenerdig, barrierefreie Dusche und meterbreite Türen
-> Grundstück vollständig umzäunt und sichtgeschützt
-> Garten pflegeleicht angelegt (nur Rasen)
-> Kleine Terrasse
-> Zentrale Lage
-> Sauna OG
-> Energieeffizienzklasse D
-> Fußbodenerwärmung Bad
-> Fenster isolierverglast mit speziellem Schallschutz
-> Sauna im Obergeschoss, Kaminofen im Wohnzimmer
-> 30 qm Garage mit elektrischem Tor, vom Haus aus direkt begehbar,
-> Stellplatz in der Auffahrt
-> Heizung 2013 erneuert
-> Einbauküche 2021 erneuert
-> Bad 2020 erneuert
-> Gästebad 2022
-> Innentüren 2022 erneuert
-> 2020 -2022 erneuert (Garagendach, Zaunanlage, Dachüberstand mit Spots),
-> modern ausgestattet mit EBK

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Alles zum Standort

Heisfelde ist ein Stadtteil der Stadt Leer in Ostfriesland, Niedersachsen, und liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets. Mit einer Fläche von etwa 5,4 Quadratkilometern und rund 6.315 Einwohnern bietet Heisfelde eine Mischung aus urbanem und ländlichem Charakter.
Die Lage von Heisfelde ist verkehrsgünstig: Die Autobahnen A28 (Richtung Bremen) und A31 (Richtung Ruhrgebiet) sind leicht erreichbar und verbinden den Stadtteil mit dem überregionalen Fernstraßennetz.
Die Umgebung von Heisfelde ist geprägt von der typischen ostfriesischen Landschaft mit Flussmarschen und Geestflächen. Die Nähe zur Leda und zur Ems bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten am Wasser.
Das gemäßigte Klima mit maritimem Einfluss sorgt für milde Winter und kühle Sommer, was die Lebensqualität in Heisfelde positiv beeinflusst.
Insgesamt zeichnet sich Heisfelde durch seine strategisch günstige Lage, die gute Verkehrsanbindung und die naturnahe Umgebung aus, was es zu einem attraktiven Wohnort innerhalb der Stadt Leer macht.

Objektnummer: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – Leer

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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: 25335015 - 26789 Leer (Ostfriesland) / Heisfelde – 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