Leer

Flexibles Wohnen in Stadtnähe – Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Sauna

CODE DU BIEN: 244181052

PRIX D'ACHAT: 489.900 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 275 m^2 • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 580 m^2

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	244181052
Surface habitable	ca. 275 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	489.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	158.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

La propriété

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint Großzügigkeit, Flexibilität und stilvolles Wohnen auf beeindruckenden 275 m² Wohnfläche. Das gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer ruhigen und dennoch stadtnahen Lage und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer klugen Grundrissgestaltung, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem idyllischen Garten ist es die perfekte Immobilie für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Aufteilung und Wohnfläche •Haupthaus: ca. 190 m² Wohnfläche, die durch großzügiges, offenes Wohnen und ein durchdachtes Raumkonzept überzeugt. •Einliegerwohnung: ca. 50 m² Wohnfläche mit eigenem Zugang, ideal für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. •Verbindungszimmer: Ein ca. 35 m² großer Raum verbindet das Haupthaus und die Einliegerwohnung. Er kann von beiden Einheiten genutzt werden und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieser flexiblen Immobilie. Ausstattung und Highlights Das Haupthaus besticht durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die ein offenes Wohnkonzept ermöglicht, ohne auf klare räumliche Trennung zu verzichten. So wurden die verschiedenen Wohnbereiche geschickt voneinander abgegrenzt, ohne ihre Offenheit zu verlieren. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche mit dem Essbereich, wodurch kurze Wege und ein reibungsloser Ablauf garantiert werden. An kühlen Tagen lädt das gemütliche Kaminzimmer zum Verweilen ein und sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Für Entspannung und Wellness steht eine Sauna zur Verfügung, die den Komfort des Hauses zusätzlich unterstreicht. Die angrenzende, nicht einsehbare Dachterrasse unterstreicht den Wellnessfaktor. Eine weitere Dachterrasse lässt sich problemlos auf dem Garagendach errichten und hebt den Komfort der Einliegerwohnung nochmals hervor. Der liebevoll gestaltete Garten ist mit zwei Terrassen ausgestattet – eine mit Markise und eine mit Außenkamin. Hochbeete und ein teilweise mit Sichtschutz aus sibirischer Lärche eingefasster Bereich bieten eine idyllische Atmosphäre und viel Privatsphäre. Und runden das Gesamtkonzept dieser stilvollen Immobilie ab. Zusätzliche Räume und Infrastruktur •Keller: Zwei großzügige Kellerräume bieten reichlich Stauraum und Platz für Werkstatt oder Hobbys. •Heizung: Die komplett überholte Heizanlage (2019) mit hydraulischem Abgleich sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung im gesamten Haus für optimalen Wohnkomfort. •Doppelgarage: Mit zusätzlichem Potenzial für eine Dachterrasse oder einen Wintergarten. •Eingangsbereich: Der überdachte Haupteingang bietet Platz für Fahrräder und verbindet das Haupthaus und die Einliegerwohnung harmonisch miteinander. •Moderne Infrastruktur: Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, stadtnahen Wohngegend und verbindet somit die Vorteile beider Welten. In wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs

sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Die ruhige Umgebung und der private Garten machen das Zuhause zur persönlichen Oase. Dieses einzigartige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, großzügige Wohnbereiche und zahlreiche Extras, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen. Ob für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit der Option der Vermietung – hier bleiben keine Wünsche offen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Détails des commodités

Ruhige zentrale Stadtlage
Großzügige Wohnfläche
Interessante Grundrissgestaltung
Einliegerwohnung
Kaminzimmer
Zwei Einbauküchen
Fußbodenheizung
Sauna
Glasfaseranschluss
Doppelgarage
Gartennutzung
Terrasse mit Markise
Außenkamin
Hochbeete
Sichtschutzzäune aus Sibirischer Lärche

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Tout sur l'emplacement

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. 10 min 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!

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 158.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 244181052 - 26789 Leer

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com