

Leezdorf

# Perfekt für Familien: Einfamilienhaus mit Garage und gemütlichem Wintergarten

Objektnummer: 24418035



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 775 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

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

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418035	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1996		

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	171.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



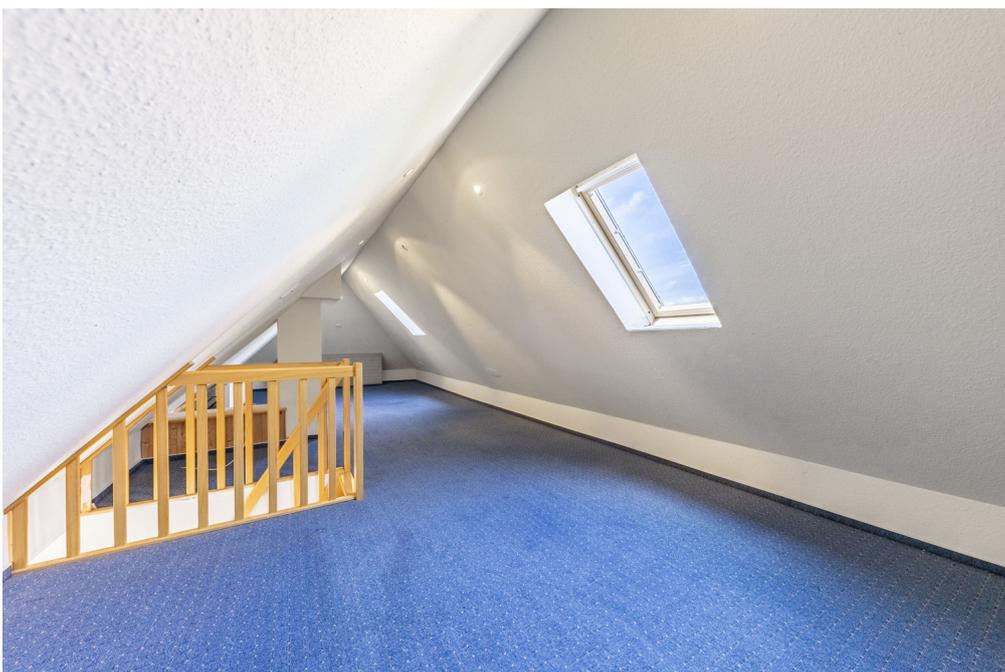
Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Ein erster Eindruck

Das charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> befindet sich an der begehrten Nordseeküste und bietet genügend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem Vollbad, während das Erdgeschoss über ein modernes Duschbad verfügt, welches 2019 renoviert wurde. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Highlights dieser Immobilie sind der große Wintergarten und die erst letzten Monat eingebaute, neue Gas-Brennwerttherme. Zusätzlich punktet ein gemütlicher Kaminanschluss sowie ein geschützter Garten, der von außen nicht einsehbar ist. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die für angenehmen Schutz vor der Sonne sorgt. Zudem gehört eine Blockhütte zum Grundstück, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders praktisch ist die Garage mit angrenzender Werkstatt und einem praktischem Bodenraum über der Garage. Von hier aus haben Sie ebenfalls einen direkten Zugang zum Wintergarten. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes und einladendes Zuhause inmitten einer idyllischen Umgebung. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein, während die gute Anbindung an die Nordseeküste sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen die Lebensqualität zusätzlich steigert. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem gemütlichen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein liebevoll gestaltetes Zuhause, das alle Annehmlichkeiten für ein entspanntes Wohnen bietet.

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- großer Wintergarten
- geräumige Garage
- neue Gastherme
- Kaminanschluss
- geschützter Garten
- Fußbodenerwärmung in gefliesten Räumen
- Terrasse mit Markise
- Dachgeschoss ausgebaut
- Garage mit angrenzender Werkstatt
- Blockhütte

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Alles zum Standort

Leezdorf liegt in der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich in Ostfriesland und hat etwa 2.000 Einwohner. Es handelt sich hierbei um eine ländliche, aber dennoch zentrale und idyllische Gemeinde, in der das Miteinander und die Natur an oberster Stelle stehen. Die malerische Umgebung lädt zu ausgedehnten Ausritten, Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, während Sie gleichzeitig die Nähe zu charmanten Dörfern und Kleinstädten mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten nutzen können. Reitvereine und Veranstaltungen in der Region sorgen für ein aktives und geselliges Leben. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken und auch die IGS befinden sich etwa 5 Autominuten entfernt im Nachbarort Marienhaf. Weitere Geschäfte, Ärzte, Schulen und ein Krankenhaus finden Sie nur ca. 15 Autominuten entfernt in der Stadt Norden. Die Küste ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen und in dem Norder Stadtteil Norddeich zu finden. Dieser profitiert von einem eigenen Fähranleger, der es Ihnen ermöglicht, entspannte Zeit auf den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu verbringen. Dort können Sie sich an den endlosen Sandstränden ausruhen oder den Badespaß im Meer genießen. Auch der heimische Strand in Norddeich lädt zu einer erholsamen Zeit ein. Hier können Sie die malerischen Sonnenuntergänge direkt an der Wasserkante genießen.

Objektnummer: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24418035 - 26529 Leezdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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