

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leer

### Hochwertig, Modern, Komfortabel



Objekt-Nr. OM-266344

### Einfamilienhaus

Verkauf: **612.500 €**

Ansprechpartner:  
Frank Doberstein  
Telefon: 0172 7016767  
Mobil: 0172 7016767

26789 Leer  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	855,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Verkaufsobjekt befindet sich in grüner Stadtlage, ein Traum für kleine und große Familien, mit viel Platz zum Entfalten.

200m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Platz und Freiraum für große und kleine Familien.

Keine Wünsche lassen eine Fußbodenheizung, der große Garten und die Terrasse mit Südwestausrichtung offen. Über die 72m<sup>2</sup> große Doppelgarage gelangen Sie zuerst in den Hauswirtschaftsraum und weiter ins Foyer der Immobilie.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich neben der modern ausgestatteten Küche (Miele Einbaugeräte), sowie ein kleines Bad und ein Kinderzimmer.

Im Obergeschoss steht ein großes Büro mit anliegendem Archiv, eine Schlafräum mit angrenzendem Ankleidezimmer und ein großes Bad mit Sauna zur Verfügung.

An kalten Winterabenden versprechen die Sauna und ein großer finnischer Specksteinofen Gemütlichkeit und Wärme.

Das 855 qm große Grundstück bietet Ihnen viel Ruhe, Platz und Entspannung an 7 Tagen in der Woche.

Die Sonne können Sie auf der Terrasse in Süd-West-Ausrichtung bis spätabends genießen und viele Abende mit ihren Lieben verbringen.

## Ausstattung

Exklusiv:

- grüner großer Garten - an eine Wallhecke angrenzend,
- Terrasse mit elektrischer Markise,
- Südwestausrichtung des Garten,
- Gartenhäuschen,
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang,
- großer finnischer Specksteinofen,
- Sauna,
- Fußbodenheizung,
- Parkett und Fliesen,
- dreifachverglaste Fenster,
- elektrische Rolläden,
- Einbauküche,
- 72m<sup>2</sup> Doppelgarage,
- mindestens 2 PKW-Stellplätze im Auffahrtsbereich,
- Spitzboden über dem Dachgeschoss mit sehr viel Abstellplatz,
- moderne Küche mit Miele-Markengeräten,
- es besteht die Möglichkeit Teile der Einrichtung/Möblierung ggf. zu übernehmen.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Nutzen Sie diese einmalige - exklusive Chance und nehmen Sie den direkten Kontakt mit dem Eigentümer auf.

**Lage**

Leer (Ostfriesland) ist die Kreisstadt des Landkreises Leer, mit rund 35.000 Einwohnern.

Durch ihren Seehafen ist die an Leda und Ems gelegene Stadt seit Jahrhunderten vom Handel und der Seefahrt geprägt.

Bekannt ist die romantische Altstadt,

die durch alte Bürgerhäuser und malerische Gassen besticht

sowie das Nesseufer,

welches durch moderne Architektur und den Stadthafen glänzt.

Leer ist die Einkaufs- und Fahrradstadt Ostfrieslands.

Die Immobilie befindet sich in grünster Stadtrandlage von Leer.

Eingebettet in die typischen ostfriesischen Wallhecken, grüne Wiesen und lebendige Wälder präsentiert sich das Wohngebiet 7 Tage in der Woche als Ort der Ruhe, Erholung und Idylle.

In nächster Umgebung befinden sich Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten u. a. Dienstleister des täglichen Bedarfs.

Das ostfriesische Leer, Urlaubziel und Einkaufsstadt, lädt Sie ein, sich in mitten dieser grünen Umgebung und bei täglich frischer Luft niederzulassen.

Leben Sie hier, verwirklichen Sie Ihren Traum!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Blick aus Südost



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Blick aus Süden



Blick aus Südwesten



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Foyer

# Exposé - Galerie



Foyer



Foyer



# Exposé - Galerie



Bad im EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



finnischer Specksteinofen

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Galerie



# Exposé - Galerie

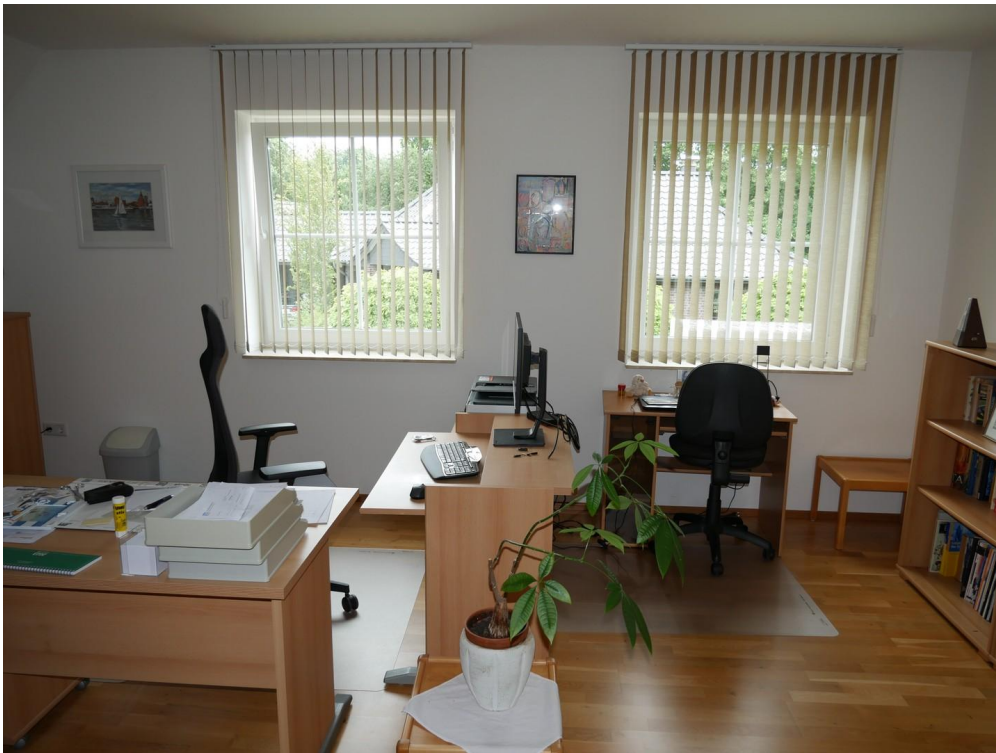


Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Archiv/ Abstellraum



# Exposé - Galerie



großes Bad im OG



großes Bad im OG

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna



# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



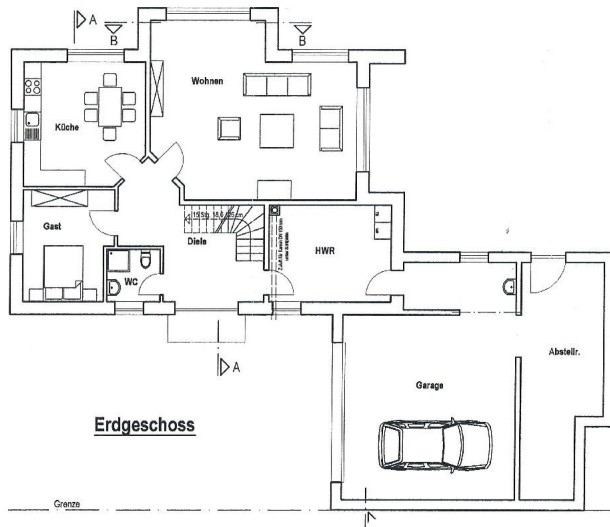
Ankleide



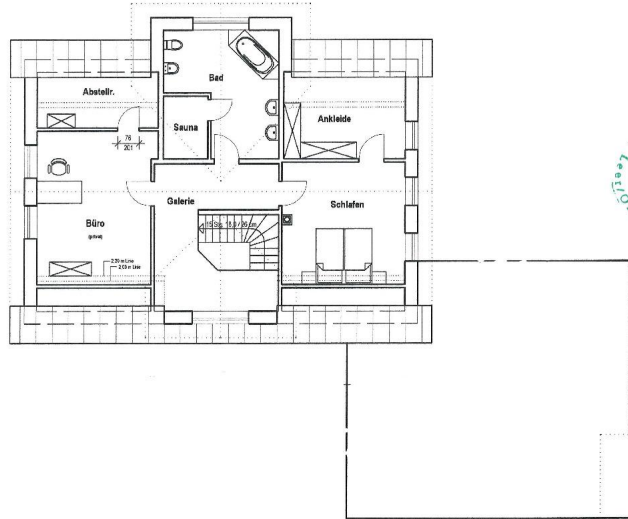
Ankleide



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Bauamtlich geprüft  
und genehmigt

Vom: 22. Juni 2009

Stadt Leer - Bauordnungsamt  
Im Auftrage



- Enth. Maße sind im Bauvernehmlich zu prüfen  
- Funktionssicherungen gem. BMB

**Dachgeschoss**