

Exposé

Einfamilienhaus in Leer (Ostfriesland)

**Haus mit großem Garten, zentral beliebte
Sackgassenlage, Leer Heisfelde, Terrasse Garage**



Objekt-Nr. **OM-309428**

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Heitz

26789 Leer (Ostfriesland)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	177,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei Anfragen bitte vollständigen Namen, Adresse und Telefonnummer angeben.

Wir bieten hier unser Einfamilienhaus in sehr ruhiger, idyllischer und beliebter Lage von Leer-Heißfelde zum Verkauf an. Das 1000m² große Grundstück befindet sich am Ende einer Sackgasse, sodass es keinen Durchgangsverkehr gibt.

Sie können also im wunderschönen, liebevoll angelegten Garten Ihre Ruhe genießen und so richtig entspannen.

Einsicht in den Garten gibt es nur wenig, da es seitlich zum Gebäude lediglich ein Nachbarsgrundstück gibt. Auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner und wenig genutzter Wanderweg, daneben grenzt ein Graben und anschließend eine Baumreihe.

Das Gebäude des rückwärtigen Grundstücks befindet sich ca. 55m entfernt, sodass die Sicht aus den Fenstern, welche zum Garten ausgerichtet sind, weit ins Freie und grün angelegte Grundstück reichen und sie nicht vor die Hauswand Ihres Nachbarn schauen müssen.

Über die 2,00m breiten, bodentiefen Türelemente kommen Sie von der Küche als auch vom Essbereich auf die ca. 7,80 x 5,10m große und überdachte Terrasse, welche mit hochwertigen Bangkirai-Terrassendielen ausgelegt ist.

Aufgrund der großzügig angelegten Auffahrt und der 9,00 x 6,00m² großen Garage, können ohne Weiteres 4-5 PKWs auf dem Grundstück parken.

Über die Auffahrt kommen Sie durch die Seitenhaustür in den HWR, als auch über ein Seitentor in den Garten.

Die Küche wurde von einem namenhaften Küchenbauer aus Leer geliefert und eingebaut. Der Backofen, der Geschirrspüler und das Kochfeld sind von Miele, die Küche hat in Summe ca. 14.500€ gekostet. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Wohngebäude mit Terrasse und Garage wurde im Februar 2020 fertiggestellt.

Hier ein paar Gebäudekenndaten:

- Baujahr 02.2020
- Massivbauweise mit 2 schaligem Mauerwerk, Innenwände aus Kalksandstein
- Verblender von Vandersanden (Imperia)
- Wohnfläche ca. 187,00m²
- Nutzfläche Garage ca. 45m²
- Brötje Gasheizung (regelmäßige Wartungen wurden vom Fachmann durchgeführt)
- Zentrale Be- und Entlüftung
- Elektrische Jalousien im EG, handbetriebene Jalousien im OG
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Teilweise Deckenspots (Wohnen/Essen/Küche sowie Bad OG)
- Wandspots im Bereich der Treppe
- Die Wände wurden nach den Putzarbeiten 2x gespachtelt, grundiert und gestrichen
- Fenster außen anthrazit, innen im EG anthrazit, innen im OG weiß

- Fliesen im EG sowie im Bad OG
- Vinyl in den restlichen Räumen im OG
- Dämmung in der Außenwand 16cm Wärmeleitgruppe 035
- Dämmung im Estrich 10cm Wärmeleitgruppe 035
- Dämmung in den Wohnräumen OG/Dach/Dachschrägen 24cm WLG 035
- Das Dach ist bis in die Dachspitzen zusätzlich gedämmt !!!
- 1x Außenzapfstelle Wasser, diverse Außensteckdose, Stromanschlüsse in und an der Garage

Wohnraumaufteilung EG

- Wohnen/Essen/Küche
- Speisekammer
- HWR
- Bad
- Büro
- Flur

Wohnraumaufteilung im OG

- Kind 1
- Kind 2
- Schlafen mit zusätzlichem Ankleideraum
- Bad
- Flur

Spitzboden

- Im Spitzboden befindet sich die Heizung sowie Lüftungsanlage um Platz im EG zu sparen
- Der Dachboden ist ausgelegt mit OSB Platten, die im OG befindlichen Räumlichkeiten sind in der Zwischendecke sowie Dachschrägen gedämmt und mit Folie, Unterkonstruktion und Trockenbauplatten verkleidet.
- Die Dachschrägen im Spitzboden sind zusätzlich gedämmt, was sich energetisch äußerst positiv auswirkt. Zudem könnte unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorgaben der Dachboden unter Umständen mit sehr wenig Aufwand ausgebaut werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentrale, ruhige Lage. Nur wenige Radminuten bis zur Innenstadt, nur wenige Gehminuten bis zum Kaufland. Kurze Wege zur nächsten Autobahnauffahrt, Schulen, Ärzte, Apotheken etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

