

# Exposé

## Wohnung in Leer

### Frisch renovierte 2 Zimmer Wohnung mit Parkplatz im Zentrum von Leer



Objekt-Nr. OM-317867

#### Wohnung

Verkauf: **179.900 €**

Heisfelder Straße 31  
26789 Leer  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Leer – mit Balkon und Stellplatz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese komplett renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Zentrum von Leer und bietet modernen Wohnkomfort in einer gepflegten, langlebigen Immobilie. Ideal für Singles, Paare oder Pendler, die eine zentrale Lage und hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

Modern und stilvoll – Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- Wohnfläche: Ca. 65 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 helle und großzügig geschnittene Räume
- Balkon: Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne, ideal zum Entspannen
- Stellplatz: Eigener Pkw-Stellplatz inklusive
- Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum für mehr Platz in der Wohnung

Hochwertige Ausstattung – Hier wurde an alles gedacht:

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Der edle Venylboden in Eiche-Optik verleiht den Räumen eine warme und moderne Atmosphäre. Die weißen Wände sind frisch gestrichen und bieten Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung.

Das Bad wurde mit stilvollen Villeroy & Boch Fliesen ausgestattet und überzeugt durch eine klare, zeitlose Optik. Die hochwertigen Sanitärelemente und die moderne Dusche machen diesen Raum zu einem echten Highlight.

Komfort und Sicherheit – Technik auf dem neuesten Stand:

Im Rahmen der Renovierung wurden die Fenster teilweise erneuert, um eine höhere Energieeffizienz und verbesserten Schallschutz zu gewährleisten. Auch die Elektroinstallation wurde modernisiert, inklusive neuer Schalter, Steckdosen und Sicherungen – für ein Plus an Sicherheit und Komfort.

Das Gebäude – Charmant und gepflegt:

Die Wohnung befindet sich in einem Klinkergebäude aus dem Baujahr 1992, das kontinuierlich gepflegt und instand gehalten wurde. Die Klinkerfassade verleiht dem Haus eine klassische, langlebige Optik und ist bekannt für ihre robuste Bauweise, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Lage – Zentral und dennoch ruhig:

Die Lage im Herzen von Leer bietet Ihnen den Vorteil, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte in unmittelbarer Nähe zu haben. Gleichzeitig genießen Sie in Ihrer Wohnung Ruhe und Erholung, abseits des Stadtrubels.

Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage – diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung bietet durch ihre hochwertige Ausstattung, den eigenen Stellplatz und die zentrale Lage eine attraktive Option.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer, ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Schlafzimmer

- Badezimmer
- Küche
- Balkon, ruhig nach hinten ausgerichtet
- Stellplatz
- Kellerraum
- Dachboden mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2.Stock, zentral in Leer gelegen
- Frisch renoviert

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird Privat angeboten, es entfällt somit die Maklerprovision.

## Lage

Lagebeschreibung – Heisfelder Straße 31, Leer

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Heisfelder Straße, zentral gelegen im Herzen von Leer. Besonders attraktiv ist, dass die Wohnung rückwärtig ausgerichtet ist, was bedeutet, dass sie nicht zur Straße hin liegt, sondern nach hinten raus – so genießen Sie eine besonders ruhige Wohnatmosphäre trotz der zentralen Lage.

Zentrale Lage mit allen Vorteilen:

Von der Heisfelder Straße aus erreichen Sie die Leerer Innenstadt in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Boutiquen. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Diverse Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Leer ist nur etwa 10 Minuten entfernt. Von dort aus haben Sie schnelle Zugverbindungen in Richtung Oldenburg, Bremen oder Emden.

Für Pendler oder Autofahrer bietet die Lage ebenfalls Vorteile: Die Auffahrten zur A31 und A28 liegen in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht.

Freizeit und Erholung:

Die ruhige Rückseite der Wohnung bietet Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre, die durch die Nähe zu Grünflächen wie dem Julianenpark ideal ergänzt wird. Hier können Sie Spaziergänge unternehmen oder sportlichen Aktivitäten nachgehen. Auch die historische Altstadt von Leer mit ihrem malerischen Hafen ist schnell zu erreichen und lädt zu entspannten Nachmittagen am Wasser ein.

Bildung und Infrastruktur:

Für Familien bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur: Mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch kulturelle Einrichtungen wie die Stadtbibliothek oder die Volkshochschule sind bequem erreichbar.

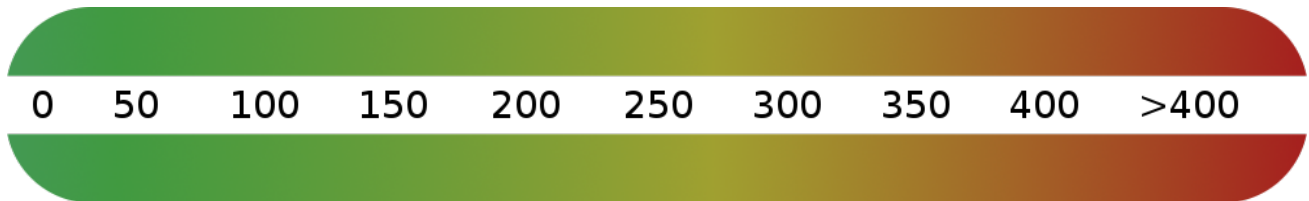
Die rückwärtige Lage der Wohnung sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig alle Vorteile einer zentralen Stadtlage genießen können – eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und Erholung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



Aussicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

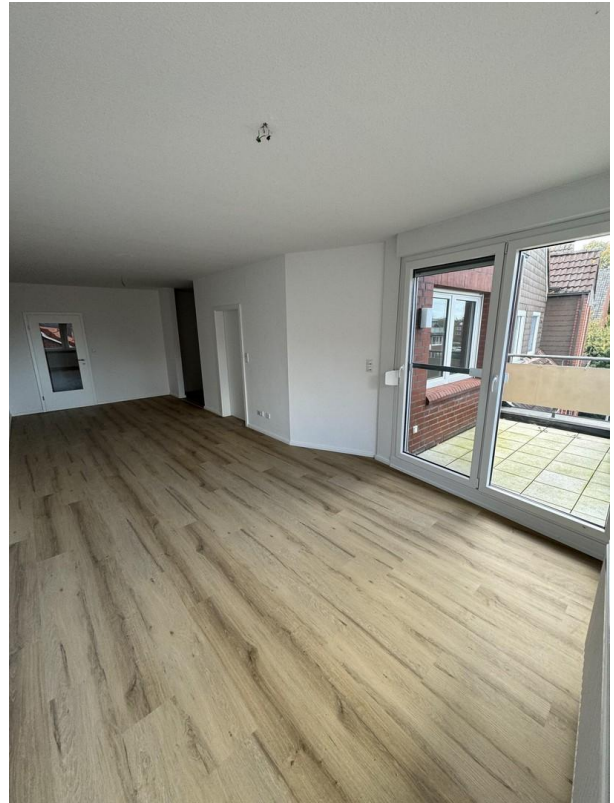


Küche

# Exposé - Galerie



Balkon





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

