



Objektnummer 051-2024-341

***Kurzfristig bezugsfrei! Charmantes Reihenendhaus in zentraler Lage von Leer!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**178.000,00 €**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>84,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>30,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>307,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.10.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>194.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### **Lage**

***Hier wohnen Sie in einer sehr beliebten Lage der Stadt Leer! Es handelt sich hierbei um eine beliebte und ruhige Seitenstraße.***

***Einkaufsmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Tür! Kindergarten, Schulen, weiterführende Schulen, Ärzte, etc. sind zudem in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Fußgängerzone oder der Julianenpark ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen in einer wunderschönen Parklandschaft ein. Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an die A 31/28.***

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### **Objektbeschreibung**

***Eine derartige Gelegenheit bietet sich nicht oft!***

***Hier dürfen wir Ihnen ein Reihenendhaus in zentraler Lage von Leer anbieten!***

***Das Reihenendhaus wurde ca. 1960 gebaut und durch einen späteren Ausbau des Dachbodens erweitert. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und gepflegt, bedarf aber inzwischen einer gewissen Schönheitskur. Im Laufe der Jahre wurden hier bereits kleinere bis mittlere Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt. So wurden hier bereits um 2004 die Gasheizung ausgetauscht und ca. 2011 teilweise die Kunststofffenster im Erd- und Dachgeschoss erneuert und Teile der Außenfassade neu verkleidet. Weitere gut kalkulierbare Modernisierungsmaßnahmen sind hier sicherlich noch erforderlich. Hier können Sie sich mit überschaubarem Aufwand Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen. Eine gepflegte Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten!***

***Das Reihenendhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: Windfang, Gäste-WC, Küche, Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Im Dachgeschoss befinden ein Flur, Zimmer mit Treppenaufgang zum Ausgebauten Dachboden, Schlafzimmer, Büro, und Badezimmer.***

***Weiterhin gehört ein Carport und ein älterer Blechschuppen zum Haus. Das Platzangebot wird hier durch vier weitere Kellerräume abgerundet, welcher Platz für Hobby und Handwerk bieten. Ihren pflegeleicht angelegten Garten können Sie ungestört von Ihrer Terrasse aus ohne störende Blicke von außen genießen, und verschafft Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten! Ein grundsolides Eigenheim zum absolut fairen Preis!***

***Aufgrund des hervorragenden Preis-Leistungsverhältnisses und der zu erwartenden guten Rendite eignet sich diese Immobilie auch als sinnvolle und risikoarme Kapitalanlage! Gute Vermietbarkeit, gute Lage, fairer Preis! Eine gute Gelegenheit, Kapital mit einer guten und sicheren Rendite anzulegen. Es können derzeit Nettomieteinnahmen von ca. 7.200,00 € im Jahr erwartet werden.***

***Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!  
Eine Übernahme kann kurzfristig nach Absprache erfolgen.***

***Keine zusätzliche Käuferprovision!***

***Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### **Ausstattung**

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung / größtenteils Außenjalousien im Wohnzimmer teilweise Elektrisch / Gaszentralheizung Fabrikat: Buderus, Bj.: ca. 2004 / Einbauküche / Badezimmer DG ( WC, Badewanne und Waschbecken) / Gäste-WC / 4 Kellerräume (Feucht) / Teilüberdachte Terrasse / älterer Blechschuppen / kleiner pflegeleicht angelegter Garten.**

### **Sonstiges**

**Sollten Sie an unserem Angebot grundsätzliches Interesse haben, so stehen wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch mit weiteren Informationen zur Verfügung.**

**Bei Erwerb des vorstehend genannten Objektes ist von Ihnen als Käufer KEINE PROVISION zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen.**

**Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorbezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Kaufverhandlungen führen Sie bitte ausschließlich mit uns. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig bzw. vollständig sind und dass das Objekt im Augenblick des Zugangs eines schriftlichen Kaufangebots noch verfügbar ist. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt ist vertraulich. Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte ohne unsere Einwilligung weitergeben. Bei Verstoß hiergegen haftet der Empfänger für den entstandenen Schaden.**

**Dieses Angebot wurde nach Angaben des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Sollte Ihnen das Objekt bekannt sein, informieren Sie uns bitte schriftlich innerhalb von 2 Tagen.**

**Unsere Datenschutzbestimmungen (DSGVO) finden Sie auf unserer Homepage [www.feldhuis.de/datenschutz-php/](http://www.feldhuis.de/datenschutz-php/)**



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

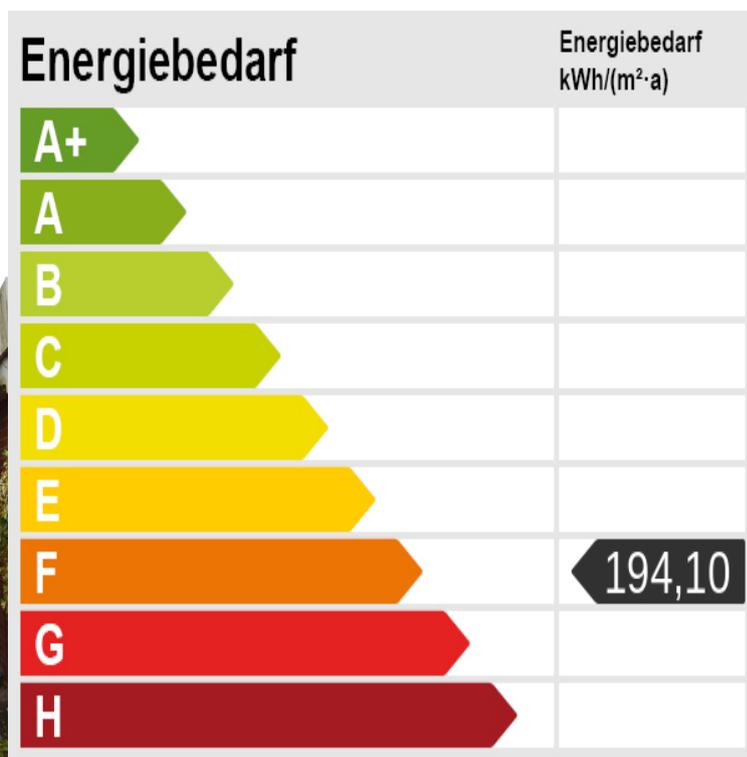
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
 Koloniestraße 63  
 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
 www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)