

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leer

### Großes modernisiertes Einfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. OM-415148

### Einfamilienhaus

Verkauf: **745.000 €**

Norderneyer Weg 11  
26789 Leer  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.142,00 m²	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!!Bitte keinen Kontakt von Maklern!!!

Wir bieten ein großzügiges Einfamilienhaus in bester Lage in einem ruhigen Wohngebiet an. Das Haus wurde ständig gepflegt und hochwertig ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert. Alles ist trocken und in gutem Zustand.

### Ausstattung

Die Fenster haben 3fach Verglasung und sind aus sehr langlebigem Hartholz. Die Gasheizung ist ca. 14 Jahre alt und sehr sparsam. Die Energieeffizienzklasse ist D. Ein Energieausweis liegt vor (Verbrauchsbezogen).

Im Erdgeschoss sind 3 Schlafzimmer, eine große Küche mit Vorratsraum, ein geräumiges Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Badezimmer mit Wanne und separater Dusche und ein Gäste WC.

Im Obergeschoss sind 5 Schlafzimmer, eine kleine Küche, ein großes Bad mit Wanne und separater Dusche und WC und ein Gäste WC.

Vier der Schlafzimmer sind mit Waschbecken und Spiegel ausgestattet.

Im Kellergeschoss ist ein großer Mehrzweckraum, ein Heizungsraum und 3 Hobbyräume/ Abstellkammern

Der geräumige Dachboden ist durch eine Klappleiter erreichbar.

Die große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und weitere Gerätschaften.

Im Hof gibt es noch weitere eigene Stellplätze.

Der Garten umgibt das Haus und bietet eine angenehme Privatsphäre.

Momentan wird das Haus teilweise als Gästehaus mit Monteurszimmern betrieben. Das Haus bietet viel Potential und kann sehr einfach in zwei Wohneinheiten getrennt werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Onlinebesichtigung kann auf Anfrage veranlasst werden. Die Bilder der Innenansicht sind bearbeitet und die Möbel sind weg retouschiert. Dadurch können grafische Fehler in den Bildern sichtbar sein.

Telefonnummer nur nach schriftlicher Bestätigung, dass es sich nicht um Makler handelt.

Der Energieausweis liegt vor und bescheinigt dem Haus eine Energieeffizienzklasse D. Das Haus wurde über dem damaligen Standard gedämmt.

## Lage

Das Gebäude liegt in einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße). Es grenzt an eine Wiese, die als Pferdeweide oder Kuhweide genutzt wird. An einer Seite gibt es alten Baumbestand auf der Grundstücksgrenze mit hohen Eichen, die im Sommer Schatten spenden.

Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Behörden sind mit dem Rad erreichbar.

Das Objekt wird ohne Makler verkauft. So fällt keine Provision an.

Bitte keinen Maklerkontakt!!!

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Garten



Garten

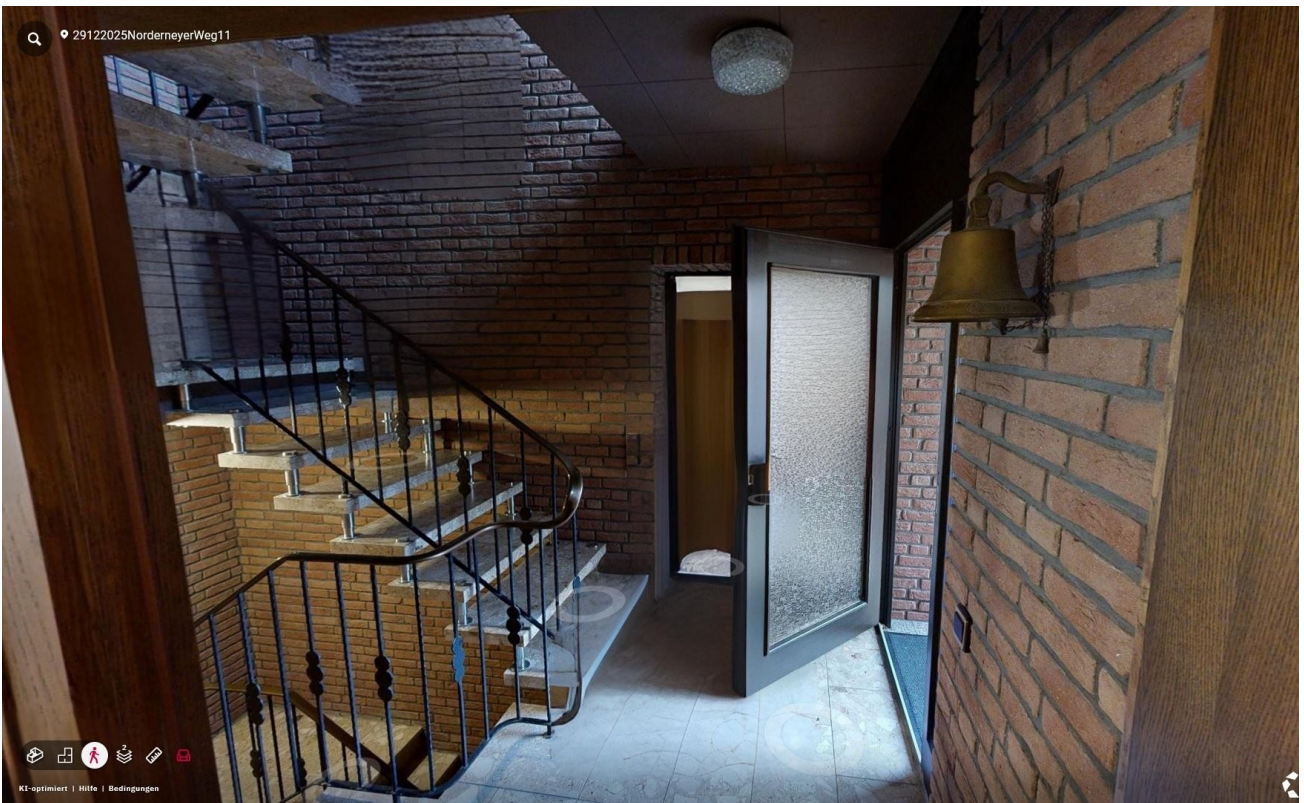


# Exposé - Galerie

🔍 Norderneyer Weg 11



Terrasse hinten



Flur EG Eingang



# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG 2



# Exposé - Galerie



Kaminzimmer EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Esszimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



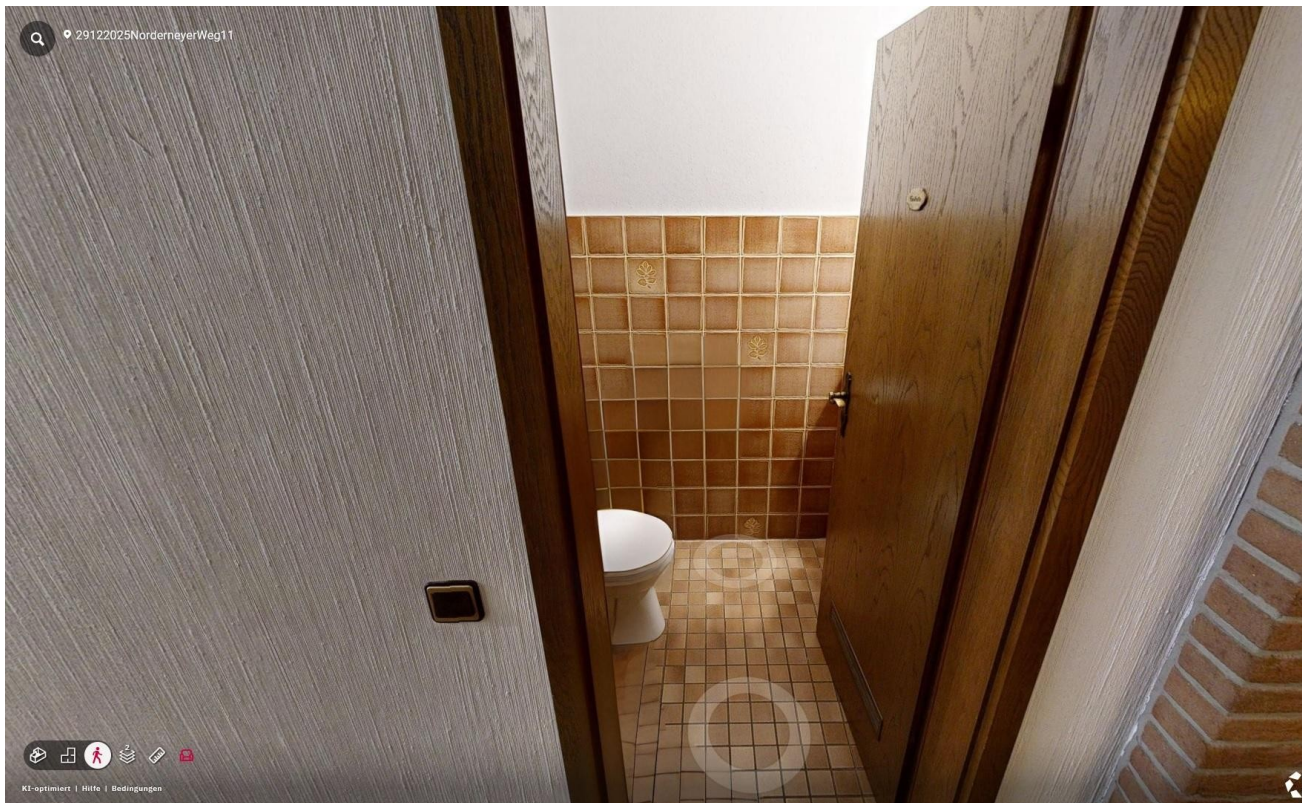
Schlafzimmer 2 EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 EG



Gäste WC EG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Flur OG 2



Schlafzimmer 4 OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5 OG



Schlafzimmer 6 OG



# Exposé - Galerie

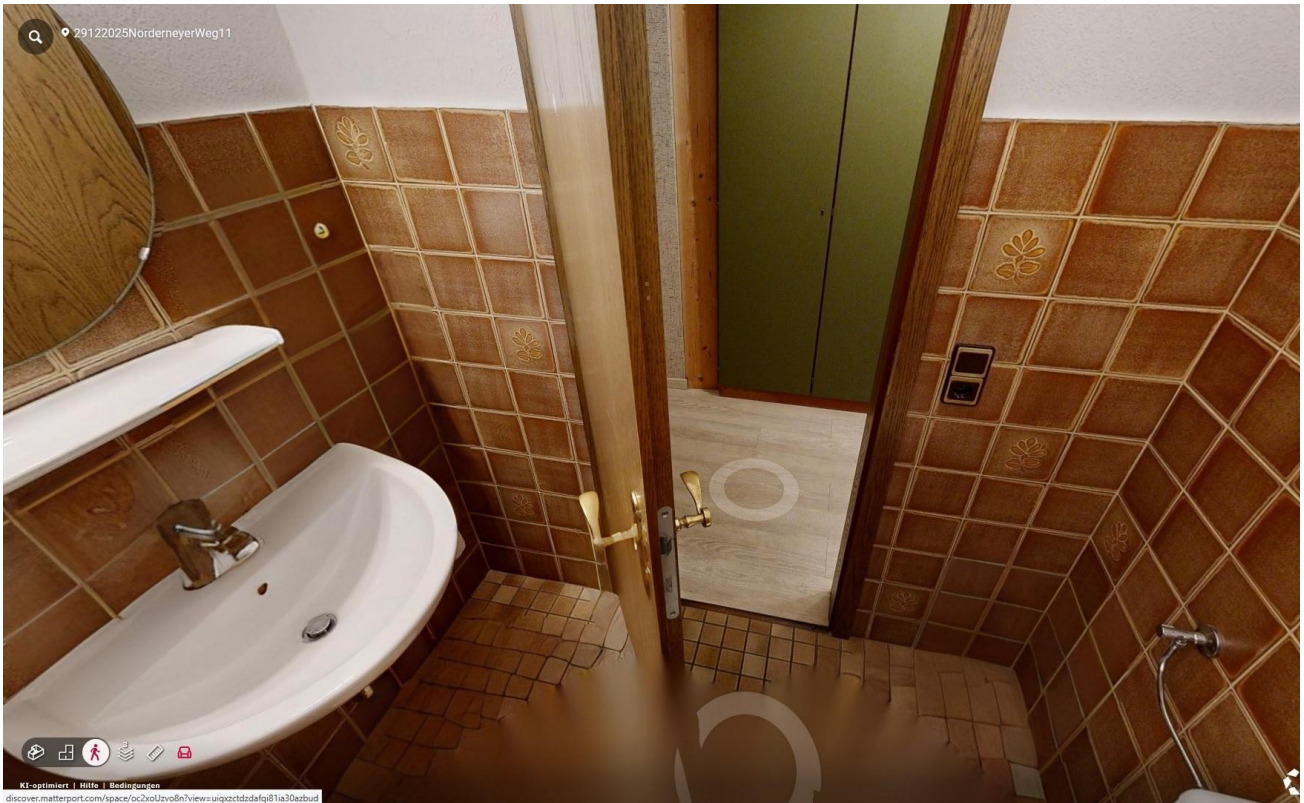


Schlafzimmer 7 OG



Schlafzimmer 8 OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Küche OG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Heizungskeller



# Exposé - Galerie



Kellergeschoss 1

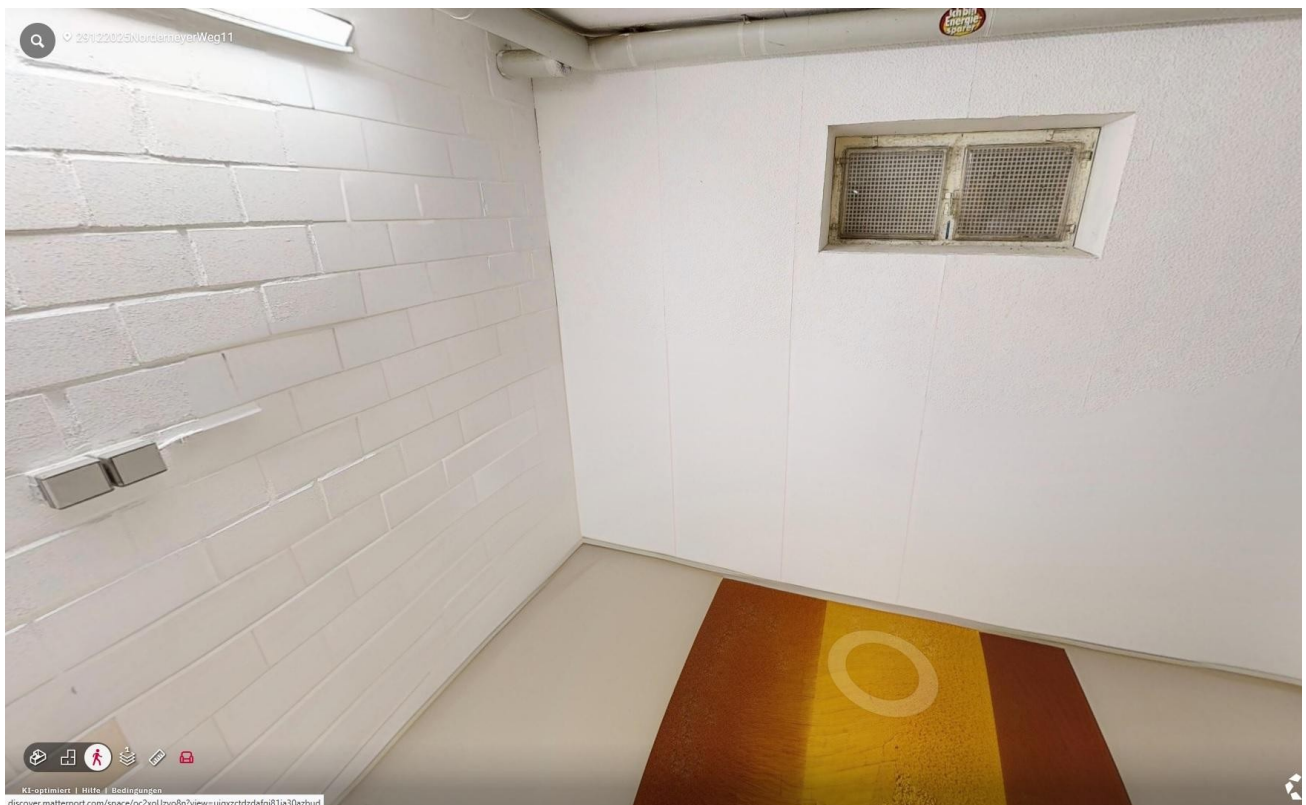


Kellergeschoss 2

# Exposé - Galerie



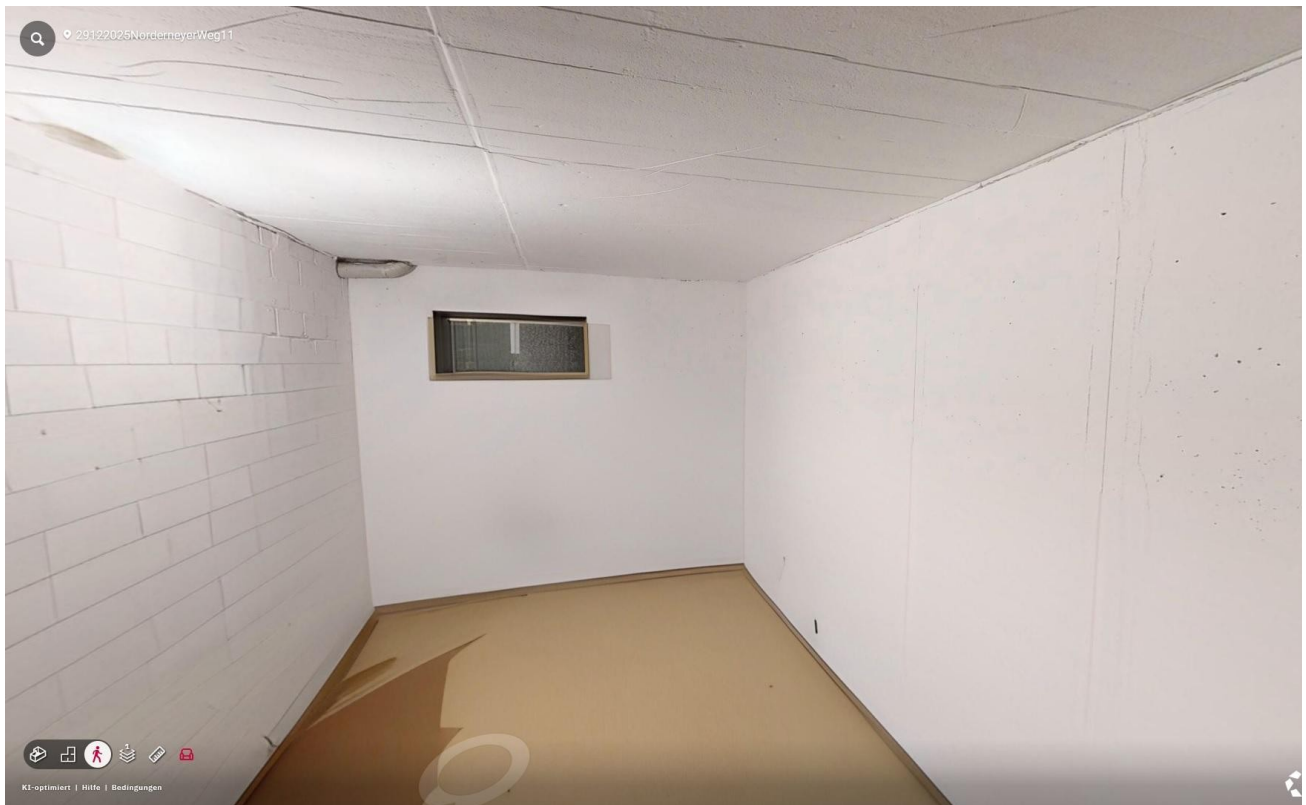
Kellergeschoss 3



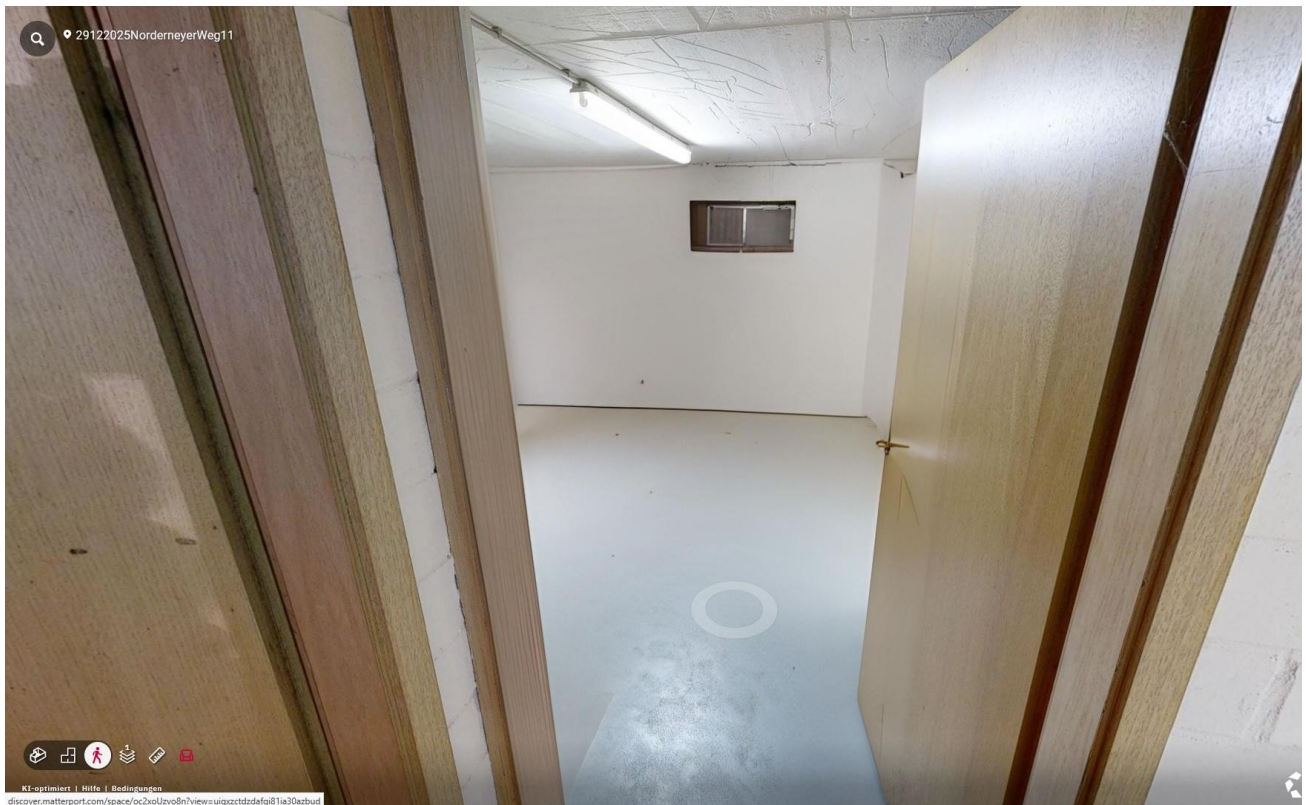
Kellergeschoss 4



# Exposé - Galerie

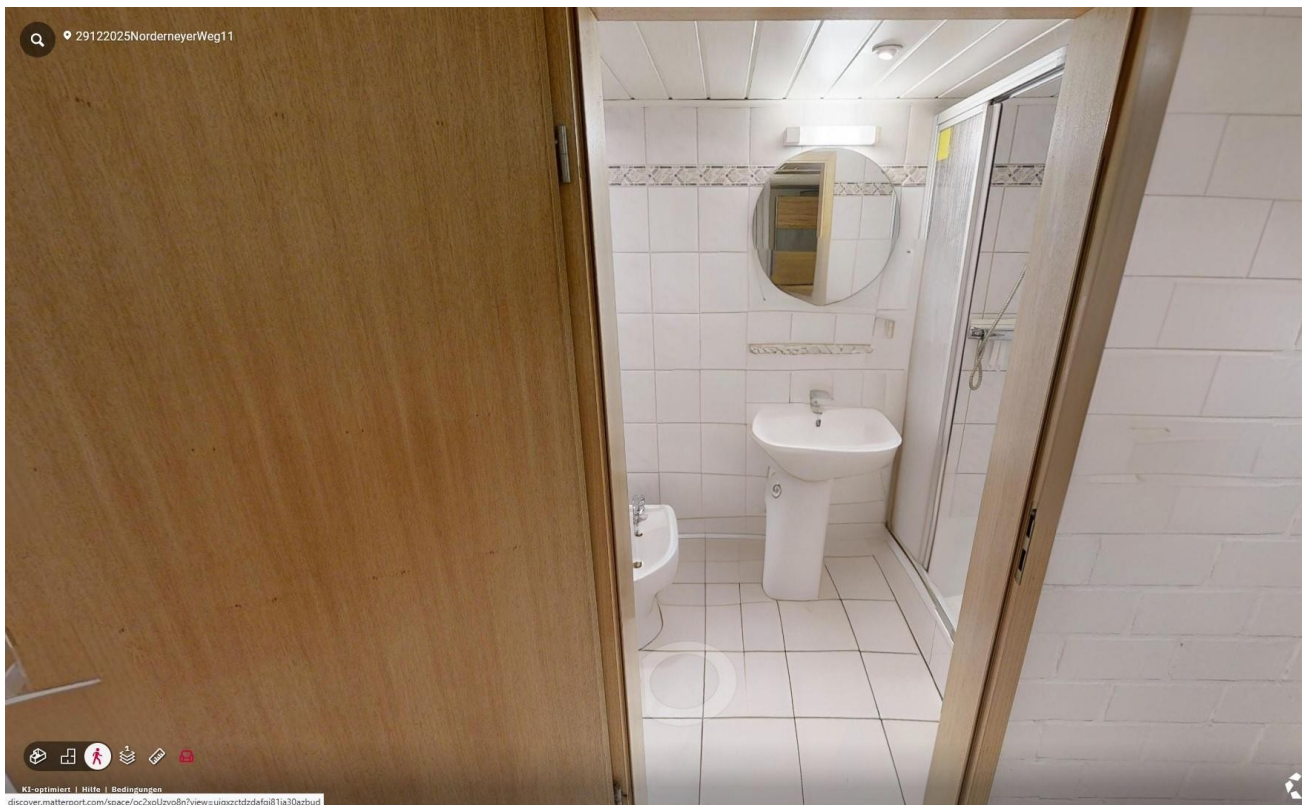


Kellergeschoss 5



Kellergeschoss 6

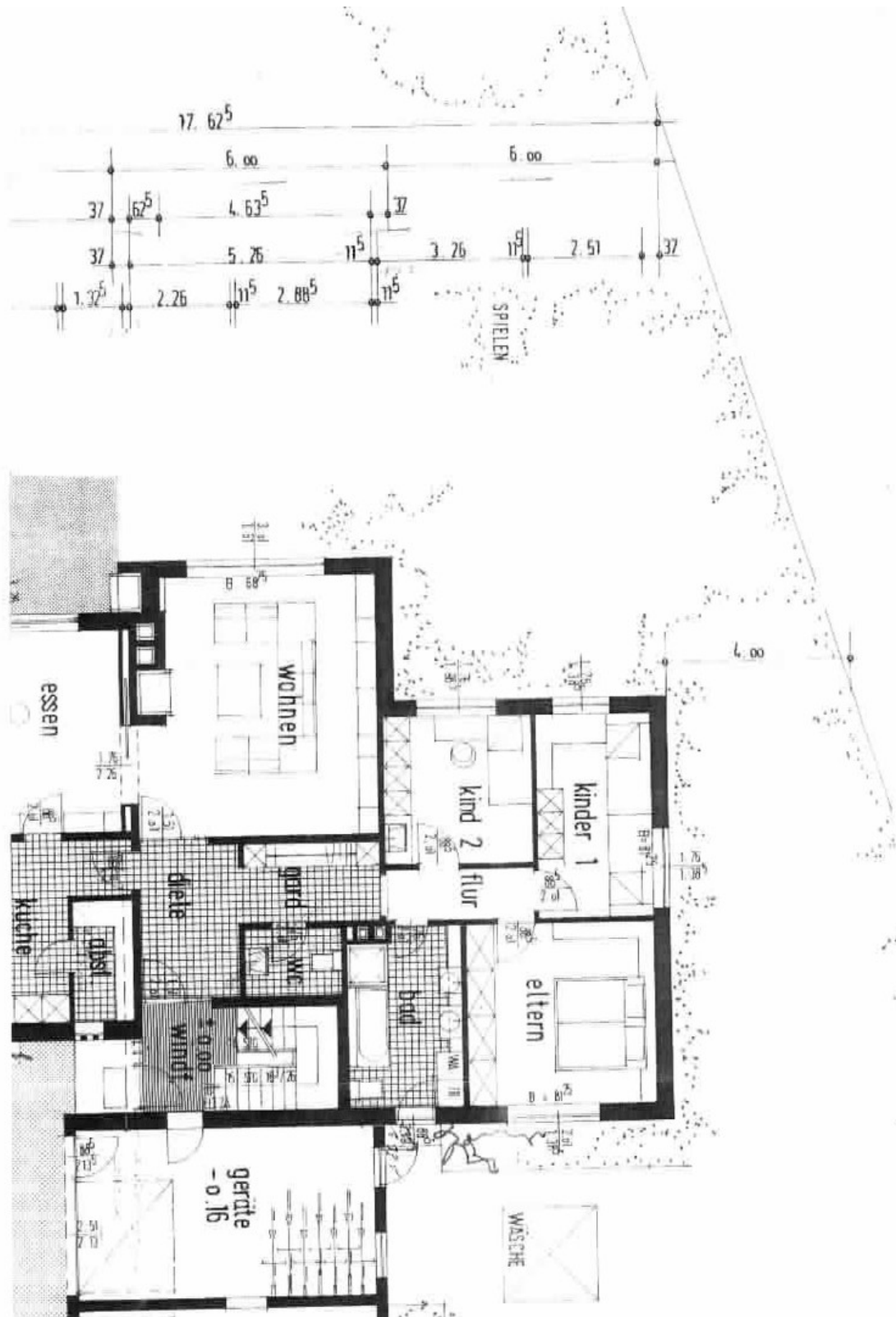
# Exposé - Galerie



Bad Keller



# Exposé - Grundrisse



EG 1

Architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and features:

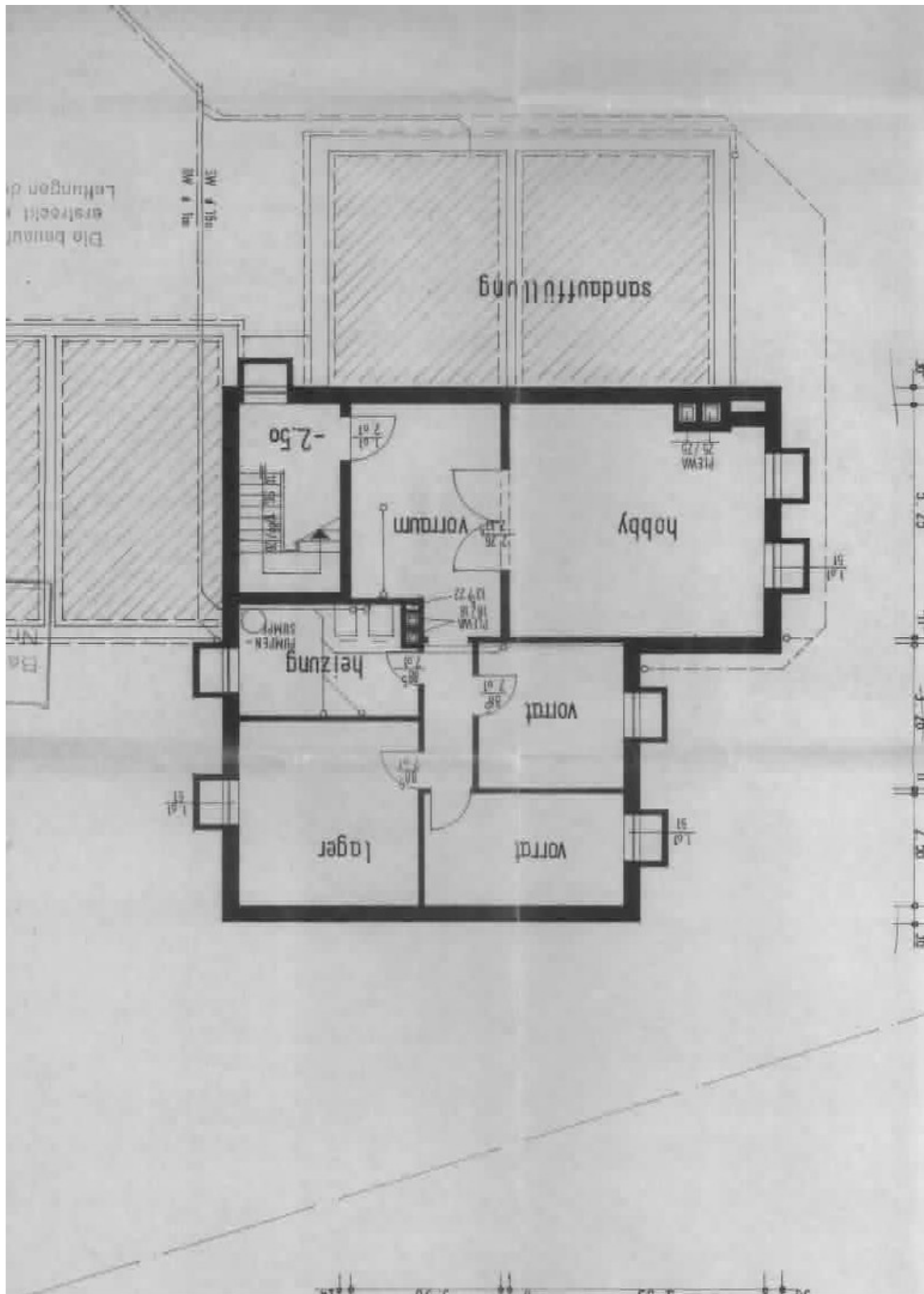
- Garage:** Located at the top right, with a width of 2.50m.
- Geräte - o. 16:** A room below the garage, containing a staircase.
- Wäsche:** A laundry area on the left side.
- eltern:** A room for parents, located below the laundry area.
- bad:** A bathroom, located below the parents' room.
- WC:** A toilet, located below the bathroom.
- gard:** A garden area, located below the toilet.
- diele:** A hallway, located below the garden area.
- abst:** A staircase, located below the hallway.
- küche:** A kitchen, located below the staircase.
- essen:** A dining area, located below the kitchen.
- wohnen:** A living area, located below the dining area.
- flur:** A hallway, located below the living area.
- kind 1:** A room for child 1, located below the hallway.
- kind 2:** A room for child 2, located below the room for child 1.
- SPIELN:** A play area, located at the bottom left.

The plan also includes various dimensions and a scale bar at the bottom.

EG 2

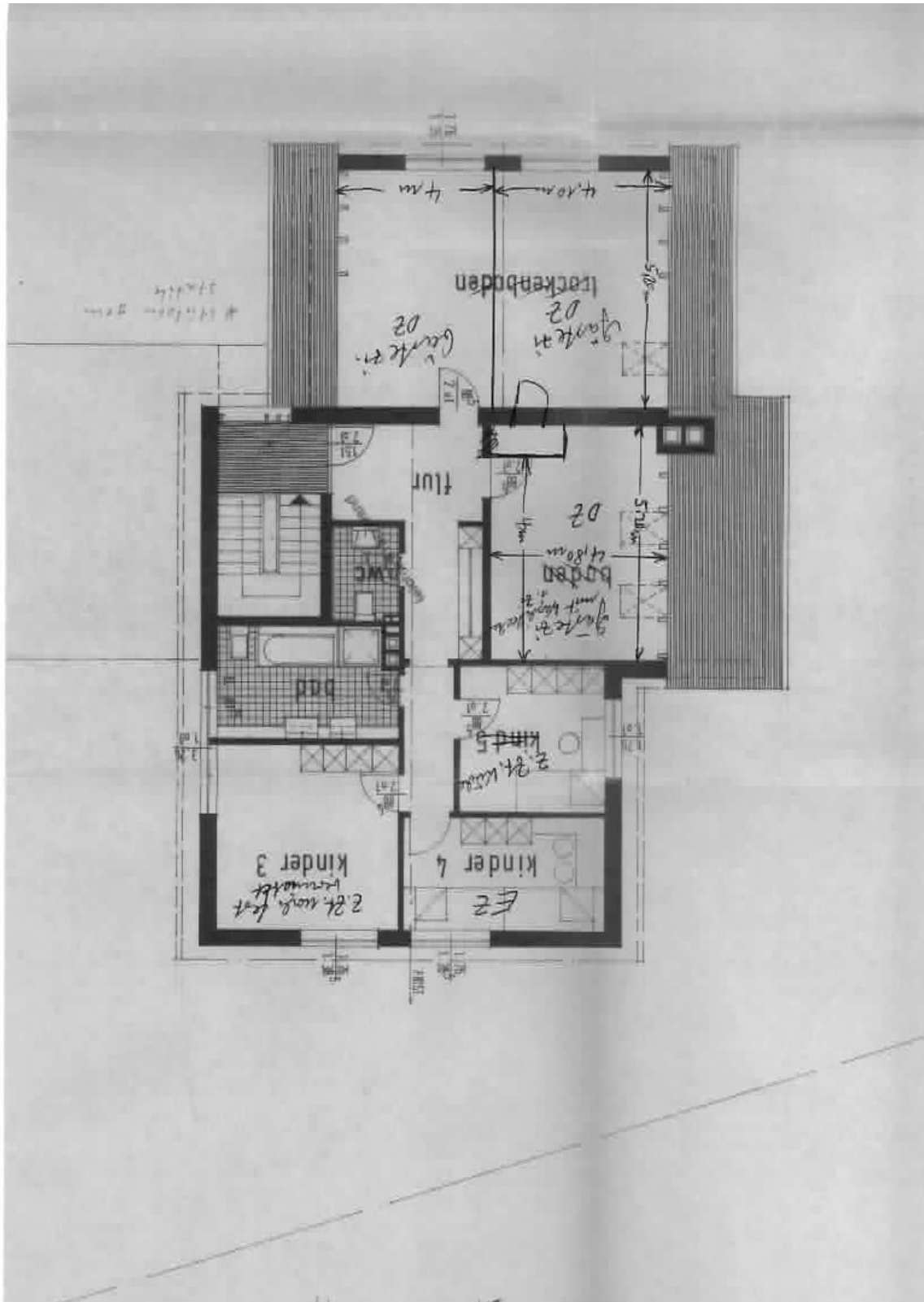


# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



OG