

# Exposé

## Reihenhaus in Leer

**Bezugsbereites gepflegtes Reihemittelhaus in beliebter Lage**



Objekt-Nr. OM-455046

**Reihenhaus**

Verkauf: **285.000 €**

26789 Leer  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser helles, freundliches Reihenhaus in bester Wohnlage von Leer! Hier kann man ohne Renovierungsarbeiten einziehen und sich sofort wohlfühlen. Das Haus ist gründlich saniert und laufend gepflegt. Wir verlassen Ostfriesland aus beruflichen Gründen. Das Haus bietet flexibel nutzbaren Wohnraum sowohl für Paare mit Homeoffice-Optionen als auch für Familien.

Im EG befindet sich eine große, helle Wohnküche (mit Einbauküche inkl. MANZ-Brotbackofen), von der man auf die überdachte Terrasse mit zwei Markisen und in den Garten gelangt. Der Garten ist nicht einsichtig und wird durch ein großes Gartenhaus mit neuem Dach (2022), einige kleine Obstbäume sowie ein tolles Hochbeet komplettiert. Gästebad, Vorratskammer und ein weiteres Zimmer (z.B. Kinderzimmer oder Büro) vervollständigen das Erdgeschoss. Alle Fenster im EG haben Rolläden, die meisten davon elektrisch. Die Terrassentüren sowie das Fenster im Treppenhaus sind außerdem mit maßgefertigten Fliegengittern ausgestattet.

Im OG befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Echtholzboden, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer (z.B. Büro und Kinderzimmer oder Gästezimmer). Erneut sind mehrere Fenster mit maßgefertigten Fliegengittern, Rolläden oder Sichtschutz ausgestattet.

In einem Hauswirtschaftsraum befinden sich die Heizung sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und weiterer Stauraum. Weitere Lagerflächen bieten neben dem Heizungsraum und dem Gartenhaus außerdem der Dachboden sowie Einbauschränke im OG und im EG.

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Da das Dach gedämmt und Fenster und Türen ersetzt wurden, sind die Energiekosten des Reihenmittelhauses überschaubar.

Stellplätze gibt es ausreichend gleich vor den Reihenhäusern. Für Fahrräder o.ä. bietet sich ein Stellplatz im auch von der Rückseite zugänglichen Garten an.

## Ausstattung

Vor ca. 14 Jahren wurde das Haus sehr gründlich und professionell renoviert: Das Dach wurde gedämmt; alle Fenster und die Haustür sowie alle Innentüren wurden ausgetauscht; die Heizung wurde erneuert, alle Heizkörper wurden ausgetauscht (der letzte erst 2022); die beiden Badezimmer und alle Böden (neu: hochwertiges, sehr robustes Vinyl) wurden saniert.

2022 wurde ein Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer vorgenommen, die letzte Innentür und der letzte Heizkörper wurden ersetzt, fast das ganze Haus wurde innen neu gestrichen; außen wurden weitere Malerarbeiten vorgenommen. Das Gartenhaus bekam ein neues Dach. 2025 wurden die Ortgänge („Dachkanten“) erneuert.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in der sehr beliebten "Moormerlandsiedlung" in der Nähe der Leerer Altstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich fußläufig ein Supermarkt (Cap-Markt), Kindergarten und Grundschule sowie die BBS. Die Altstadt, Gymnasien sowie die Autobahn erreicht man in wenigen Minuten. In ca. einer Minute zu Fuß erreicht man außerdem eine Bushaltestelle.

Leer, das "Tor Ostfrieslands", mit seiner wunderschönen historischen Altstadt liegt direkt an der Ems. Hier kreuzen sich die wichtigsten Ost-West- und Nord-Süd-Verkehrsachsen Ostfrieslands im Straßen- und im Schienenverkehr: einerseits die A 28 (Bremen – Oldenburg – Leer) und A 31 (Emden – Leer – Bottrop), andererseits drei Bahnstrecken: die Strecke von Emden über Rheine und Münster (weiter bis Köln), die Strecke Hannover-Bremen-Oldenburg-Leer-Norddeich Mole und die Bahnstrecke Leer-Groningen (NL).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad OG

# Exposé - Galerie

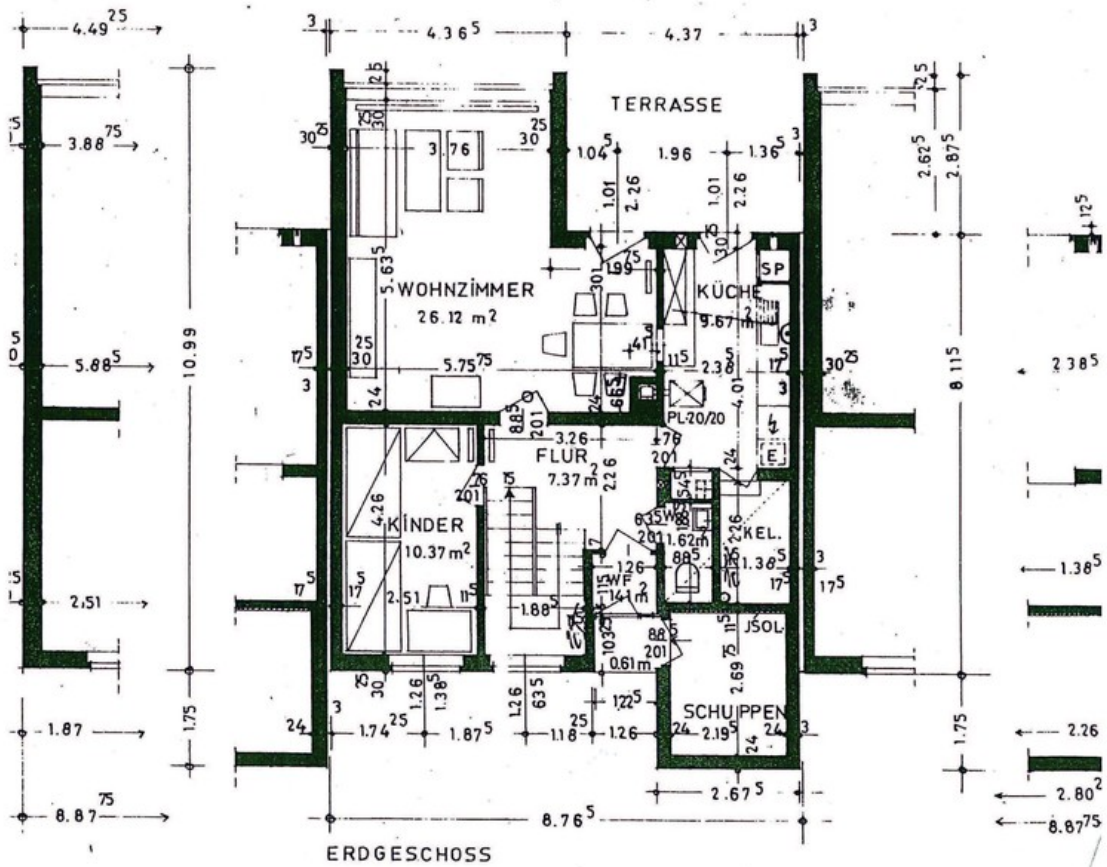
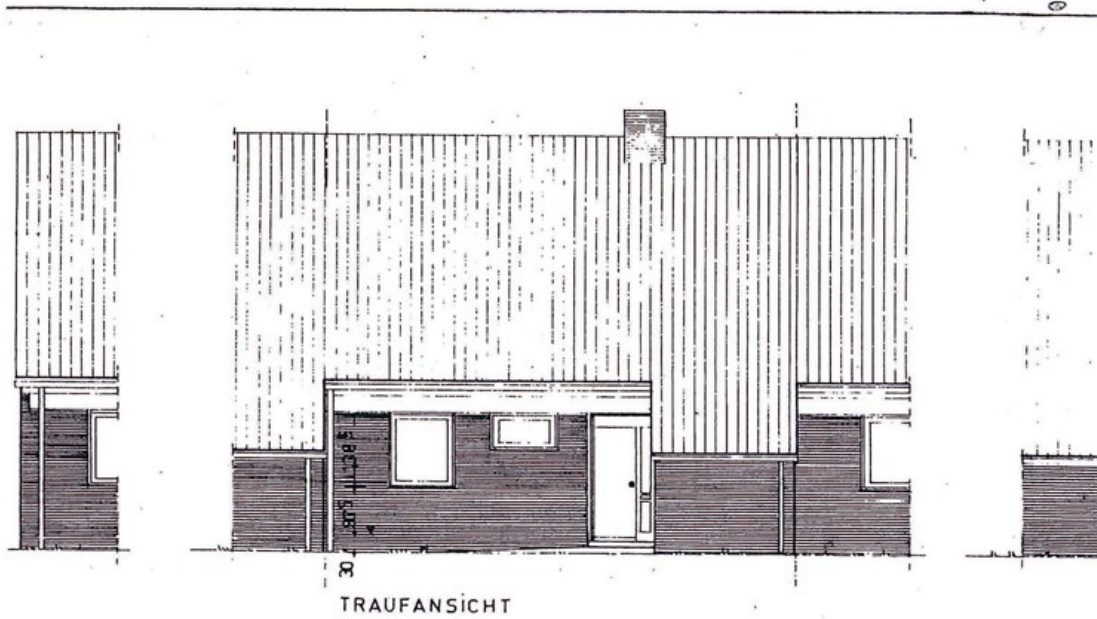


Schlafzimmer OG



Garten mit Gartenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2026-006361403

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Kerndämmung ca. 7cm WLG 035, wenn möglich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	hydraulischer Abgleich des Heizungssystems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energie & Co  
Thorsten de Veen  
Coldmer Straße 13  
26789 Leer

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises