

Hesel

Viel Platz & viele Erneuerungen – Einfamilienhaus mit Charakter

Objektnummer: 26210037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184,03 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.203 m²

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26210037	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184,03 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1967	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 21 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	119.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



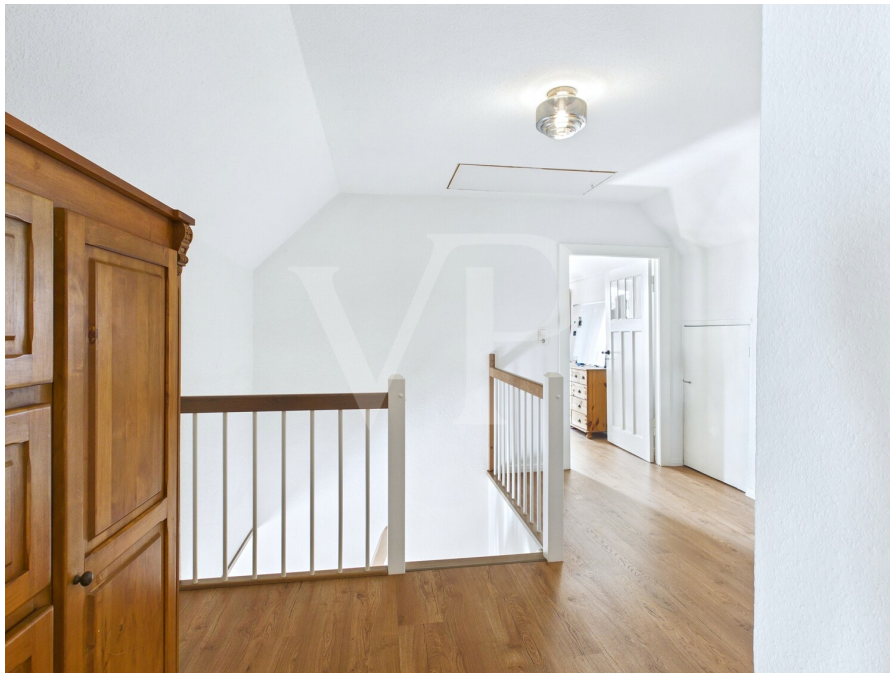
Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Ein erster Eindruck

In Hesel befindet sich dieses ursprünglich ca. 1967 erbaute Wohnhaus, das durch einen Wohnzimmeranbau in ca. 1995 sowie den Aufbau des Dachgeschosses über dem Wohnzimmer ca. 2006 erweitert wurde. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sodass sie heute ein solides Gesamtbild mit zahlreichen bereits erledigten Maßnahmen bietet.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die Diele, die als zentraler Verteiler im Erdgeschoss dient. Von hier aus erschließt sich das großzügige Wohnzimmer, das durch den späteren Anbau zusätzlichen Raum bietet. Angrenzend befinden sich das Esszimmer sowie die offene Wohnküche, die 2020 modernisiert wurde. Ebenfalls im Erdgeschoss liegen zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Der Hauswirtschaftsraum wurde 2021 saniert und ergänzt die Ebene funktional mit einer weiteren kleinen Küche.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierungen im Jahr 2020 wurden zahlreiche Gewerke erneuert oder überarbeitet. Dazu zählen unter anderem die Heizungsanlage samt Speicher, Heizkörper im Erdgeschoss, Teile der Wasserleitungen sowie die Elektrik inklusive Sicherungskasten. Auch viele gestalterische Elemente wie Türen im Erdgeschoss, die Treppe, die Haustür sowie die Fußböden wurden erneuert. Ergänzend wurden die meisten Fenster ausgetauscht sowie Jalousien und Fliegengitter installiert. Ein Kamin in der Diele sorgt für zusätzliche Wohnqualität, während Glasfaseranschluss und vorbereitete Infrastruktur für Photovoltaik im Verteilerkasten den technischen Standard abrunden.

Das Dachgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit Diele, Flur, zwei

Schlafzimmern, Ankleide sowie einem Badezimmer, das 2009 erneuert wurde. Im gleichen Jahr wurde auch das Dach inklusive Isolierung modernisiert. Weitere energetische Maßnahmen wie die Dämmung von Fußboden, Zwischendecke und Abseiten sowie eine Fußbodenheizung im Bad des Dachgeschosses tragen zur Verbesserung der Energieeffizienz bei.

Der Außenbereich bietet mit Garage, Terrasse und mehreren Nebengebäuden vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Terrasse wurde 2020 neu gepflastert. Ergänzt wird das Angebot durch ein Backhäuschen sowie ein Gartenhaus mit Überdachung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als umfangreich modernisiertes Wohnhaus mit solider Substanz, bei dem viele wesentliche Maßnahmen bereits umgesetzt wurden und das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer bietet.

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Ausstattung und Details

Baujahr & Erweiterungen

- Anbau Wohnzimmer 1995
- Aufbau Dachgeschoss über Wohnzimmer 2006

Grundlegende Modernisierungen & - Technik (2020)

- Heizung & Speicher
- Heizkörper EG
- Elektrik überarbeitet
- Sicherungskasten
- Teilw. Wasserleitungen
- Glasfaser

Innenausbau & Wohnkomfort (2020)

- Küche (Vorbereitung für integrieren Abzug)
- Kamin in der Diele
- Türen EG
- Treppe
- Haustür
- Schornsteinrohr
- Fußböden
- Über. Fenster
- Jalousien
- Fliegengitter

Dämmung, Energie & Vorbereitung

- Fußboden gedämmt
- Zwischendecke gedämmt
- Abseiten gedämmt
- Fußbodenheizung Bad DG
- Vorrichtung für PV in Verteilerkasten

Sanitäre Anlagen & Räume

2005

- Badezimmer EG

2009

- Dach inklusive Isolierung
- Badezimmer DG

2021

- Hauswirtschaftsraum saniert

Außenbereich & Grundstück

- 2020 Terrasse neu gepflastert
- 2020 Zwei neue Türen in der Garage
- Gartenbewässerungssystem

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hesel, einer gewachsenen Ortschaft im Landkreis Leer in Ostfriesland. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Verbindung aus dörflichem Charakter und einer gut funktionierenden Infrastruktur aus.

Besonders hervorzuheben ist die Feldrandlage, die einen freien Blick ins Grüne ermöglicht und für ein offenes, naturnahes Wohngefühl sorgt. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Ort oder in der näheren Umgebung.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls als praktisch zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die umliegenden Städte wie Leer, Aurich oder Wiesmoor zügig erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Autobahn ist gegeben, sodass Pendler von einer guten Erreichbarkeit profitieren.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen am Ortsrand und einer alltagstauglichen Infrastruktur.

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26210037 - 26835 Hesel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com