

Hesel

## Maison de plain-pied – Bungalow de 6 pièces avec un grand terrain en situation centrale

CODE DU BIEN: 25210082



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 858 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25210082                      |
| Surface habitable      | ca. 168 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1973                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 198.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2008                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 20 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.08.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 261.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                      |

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Une première impression

Ce spacieux bungalow, construit en 1973, offre environ 169 m<sup>2</sup> de surface habitable, un cadre de vie confortable et spacieux idéal pour toute la famille. Situé dans un quartier calme et central, il bénéficie d'un terrain généreux de 858 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger ouvert, idéal pour recevoir famille et amis. Six pièces sont disponibles, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Un WC complète les commodités, tandis que la salle de bain principale est en cours de rénovation, vous offrant ainsi la possibilité de la personnaliser. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz installée en 2008. Un toit plat caractérise l'extérieur du bungalow, qui comprend également un garage offrant un espace de stationnement et de rangement supplémentaire. Grâce à son emplacement résidentiel paisible et à sa proximité avec les commodités, ce bungalow offre un cadre de vie idéal – parfait pour les familles, les couples ou toute personne recherchant espace et situation centrale.

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Kriechkeller
- Garage
- Gastherme
- Große Fensterflächen
- Vinyl-/ Fliesen-Böden
- Großes Grundstück
- Doppelverglaste Fenster
- Teilw. Außenjalousien

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt überzeugt durch seine attraktive Wohnlage in einer ruhigen Anliegerstraße. Hier genießen Sie ein familienfreundliches Umfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern geprägt ist und dank der Tempo-30-Zone ein hohes Maß an Sicherheit und Wohnqualität bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote sind im Ortskern von Hesel schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die B 436 und die L 24 gelangen Sie in nur wenigen Fahrminuten in die nächstgelegenen Städte. Die Kreisstadt Leer erreichen Sie in rund 15 Minuten, Aurich in etwa 20 Minuten und Emden in ca. 30 Minuten. Darüber hinaus ist auch die Autobahn A 28 schnell erreicht, sodass Oldenburg, Bremen oder Groningen komfortabel angebunden sind.

Für eine bequeme Mobilität ohne Auto sorgt der gut ausgebaut öffentliche Nahverkehr. Von Hesel bestehen regelmäßige Busverbindungen, unter anderem mit der Linie 460, die schnelle Anschlüsse nach Leer und Aurich bietet. Weitere Linien erschließen die umliegenden Ortschaften. Damit bietet die Lage nicht nur Ruhe und Wohnqualität, sondern auch beste Voraussetzungen für Berufspendler und Familien, die eine gelungene Kombination aus idyllischem Wohnen und optimaler Erreichbarkeit suchen.

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 261.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25210082 - 26835 Hesel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)