

Hesel

## Vivienda de un solo nivel: bungalow de 6 habitaciones con una gran parcela en una ubicación central

???????? ??????????: 25210082



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

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ?????? ????: 858 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25210082 - 26835 Hesel

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25210082
???????????	ca. 168 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1973
????? ??????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ????????

????? ????????	198.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
?????????	???????
???????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ??????????????? ???????????

????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	18.08.2032
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	261.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1973
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

?? ????????



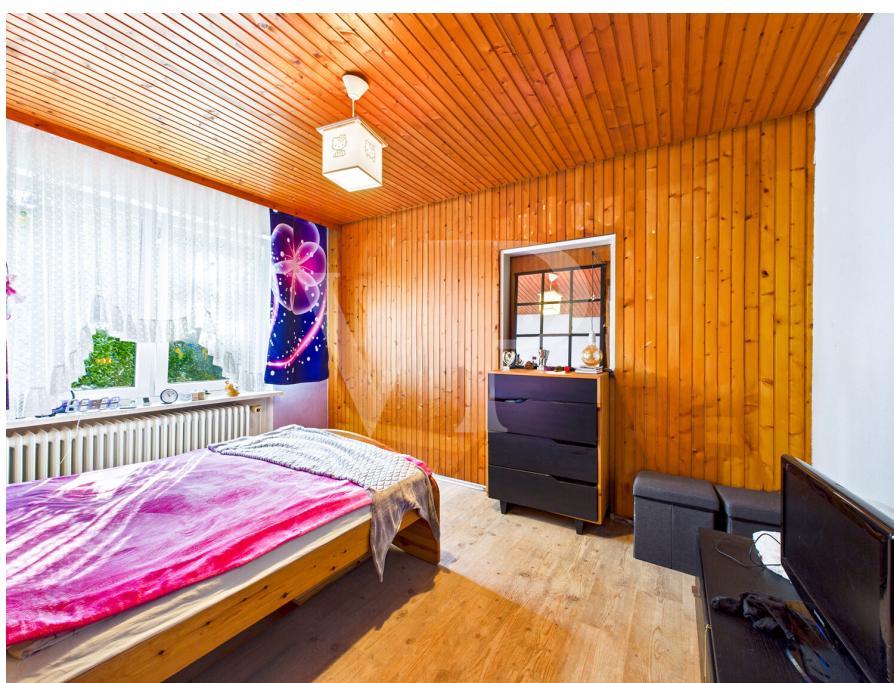
????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

?? ????????



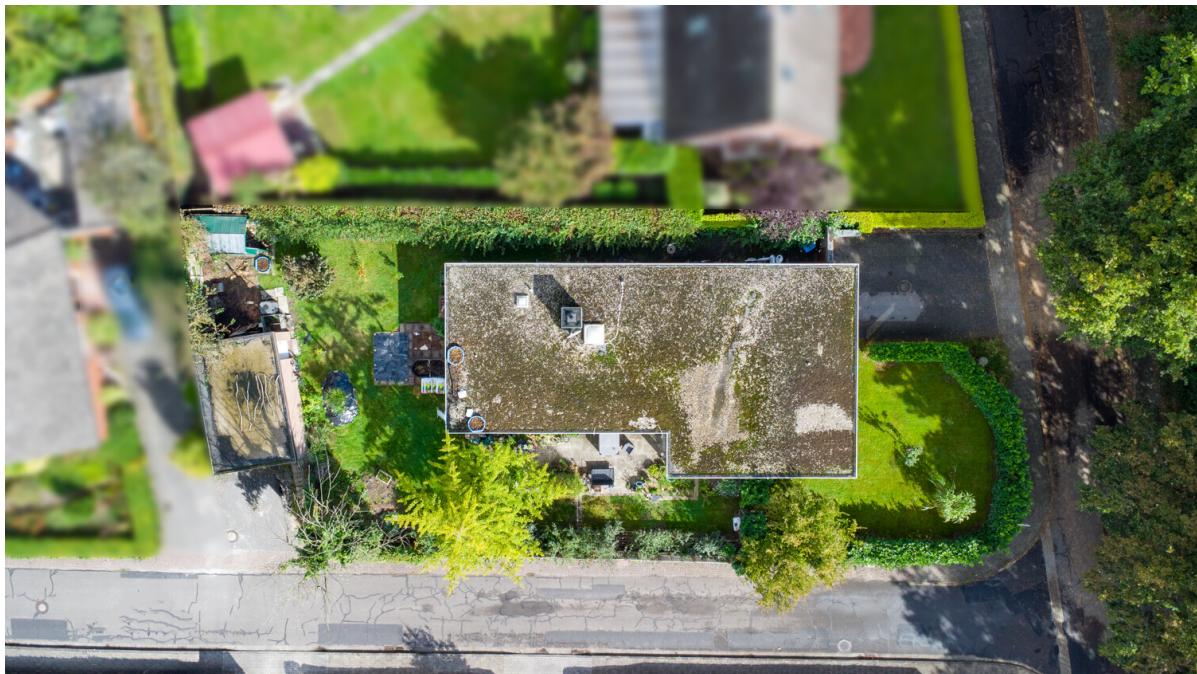
????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

?? ????????



????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

?? ????????



???????? ????????: 25210082 - 26835 Hesel

## ??? ????? ????????

Este espacioso bungalow, construido en 1973, ofrece aproximadamente 169 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo un hogar confortable con amplio espacio para toda la familia. Ubicado en una zona tranquila y céntrica, la propiedad cuenta con una generosa parcela de 858 m<sup>2</sup> que ofrece una gran variedad de posibilidades. El corazón de la casa es el espacioso salón-comedor, cuyo diseño diáfano ofrece amplio espacio para pasar tiempo con familiares y amigos. Dispone de un total de seis habitaciones, que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Un aseo de cortesía completa el equipamiento, mientras que el baño principal se encuentra actualmente en proceso de renovación, ofreciendo la posibilidad de personalizarlo a su gusto. La casa cuenta con un sistema de calefacción de gas instalado en 2008. Un tejado plano define el exterior del bungalow, que también incluye un garaje, con espacio para aparcar su vehículo y espacio de almacenamiento adicional. Gracias a su tranquila ubicación residencial y a su buen acceso a las infraestructuras locales, este bungalow ofrece la base ideal para una vivienda individual, perfecta para familias, parejas o cualquier persona que desee combinar amplitud y una ubicación céntrica.

???????? ?????: 25210082 - 26835 Hesel

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25210082 - 26835 Hesel

## ??? ??? ??? ????????

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 ausgebauten 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.

???????? ?????: 25210082 - 26835 Hesel

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25210082 - 26835 Hesel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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