

Hesel

## Egyszintes lakótér – 6 szobás bungalow nagy telekkel, központi helyen

VP azonosító: 25210082



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

VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 858 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Áttekintés

VP azonosító	25210082	Vételár	198.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2008
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Építés éve	1973	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	261.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.08.2032	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

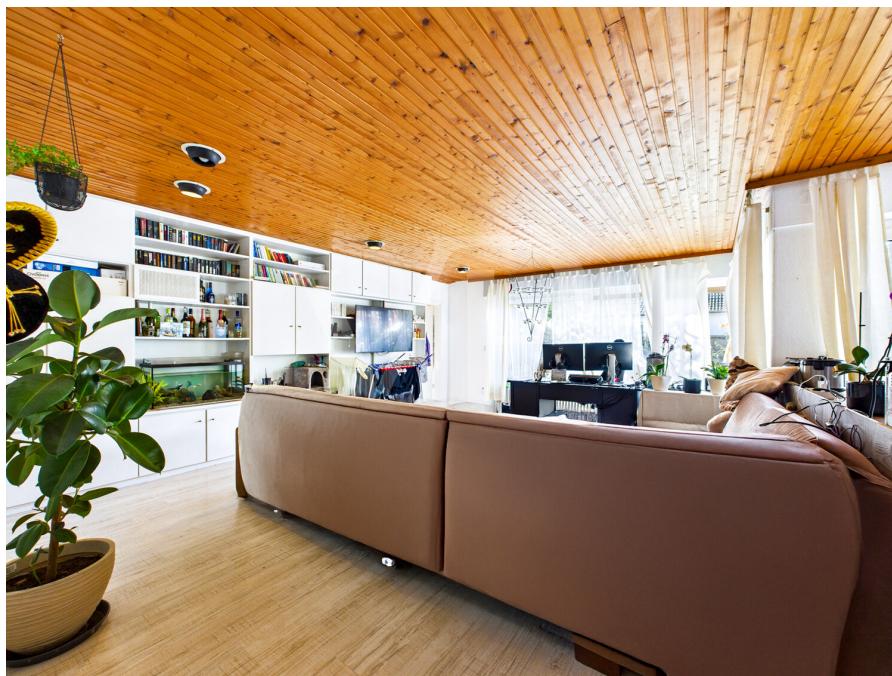
VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Az ingatlan



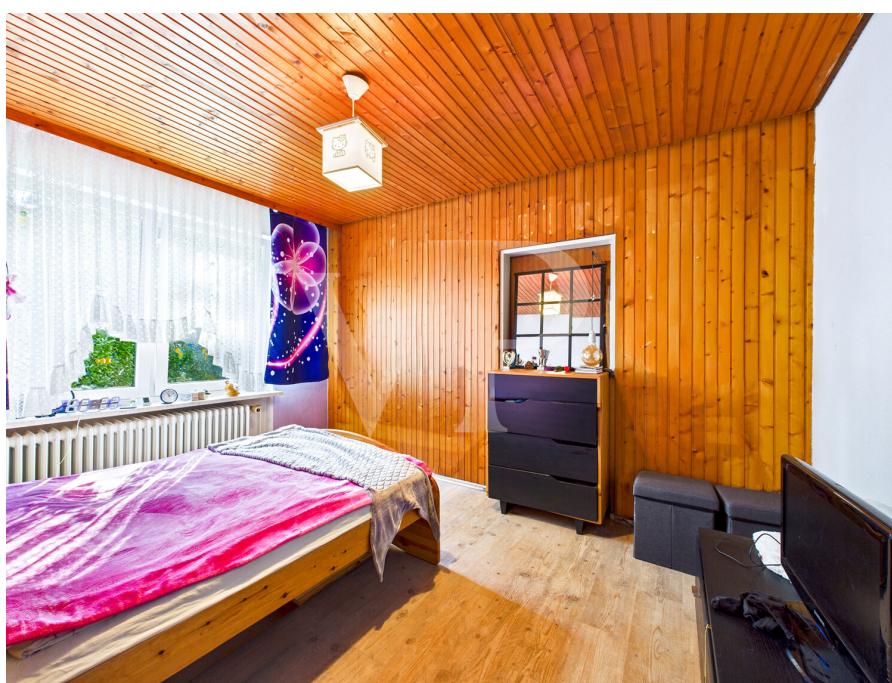
VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Az ingatlan



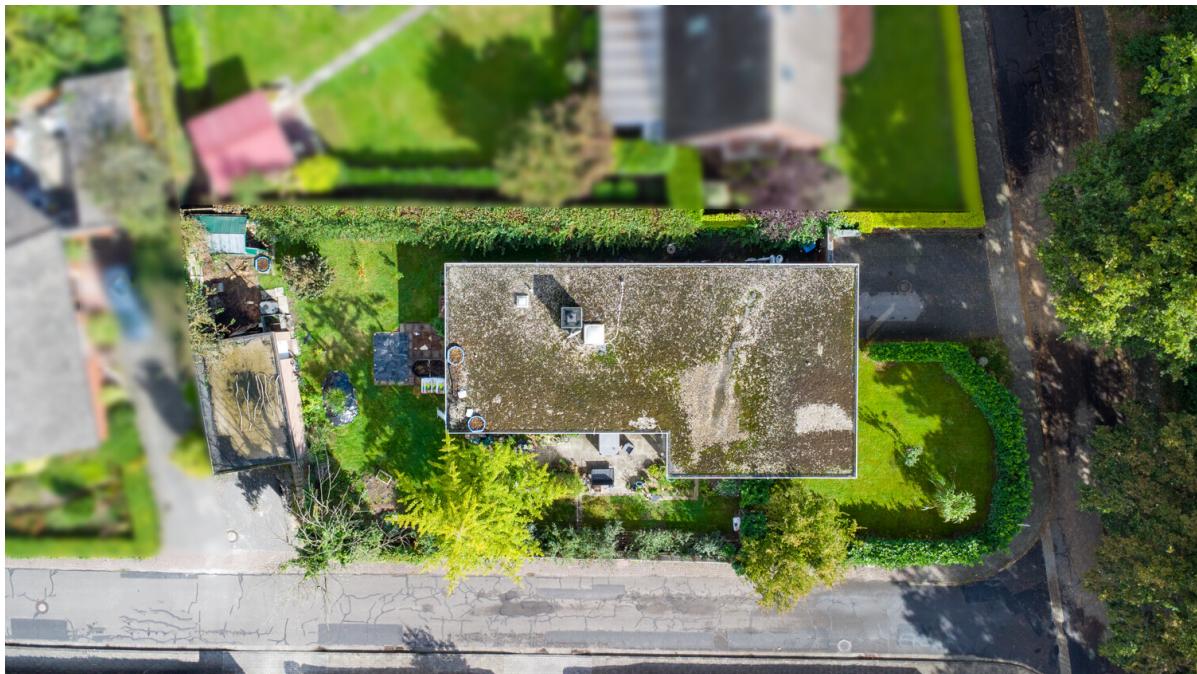
VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, 1973-ban épült bungalow körülbelül 169 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, kényelmes otthont biztosítva, rengeteg hellivel az egész család számára. A csendes, mégis központi helyen található ingatlan egy nagyméretű, 858 m<sup>2</sup>-es telekkel büszkélkedhet, amely számos lehetőséget kínál. A ház szíve a tágas nappali és étkező, melynek nyitott kialakítása boséges helyet biztosít a családdal és a barátokkal való időtöltéshez. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodáként. A kényelmet egy vendég-WC is kiegészíti, míg a fő fürdoszoba jelenleg felújítás alatt áll, így lehetőséget kínál arra, hogy az Ön igényei szerint alakítsa ki. A ház futését 2008-ban telepített gázfutés biztosítja. A bungalow külsejét laposteto határozza meg, és garázs is tartozik hozzá, amely parkolási lehetőséget biztosít a jármű számára, valamint további tárolási lehetőséget. Csendes lakóövezeti elhelyezkedésének és a helyi infrastruktúrához való jó hozzáférésnek köszönhetően ez a bungalow ideális alapot kínál az egyéni élethez – tökéletes családok, párok vagy bárki számára, aki a tágasságot és a központi elhelyezkedést szeretné ötvözni.

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25210082 - 26835 Hesel**

## **Kapcsolattartó**

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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