

Hesel

## Abitazione su un unico livello – bungalow di 6 stanze con ampio terreno in posizione centrale

**Codice oggetto: 25210082**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210082	Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1973	Superficie linda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	261.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## La proprietà



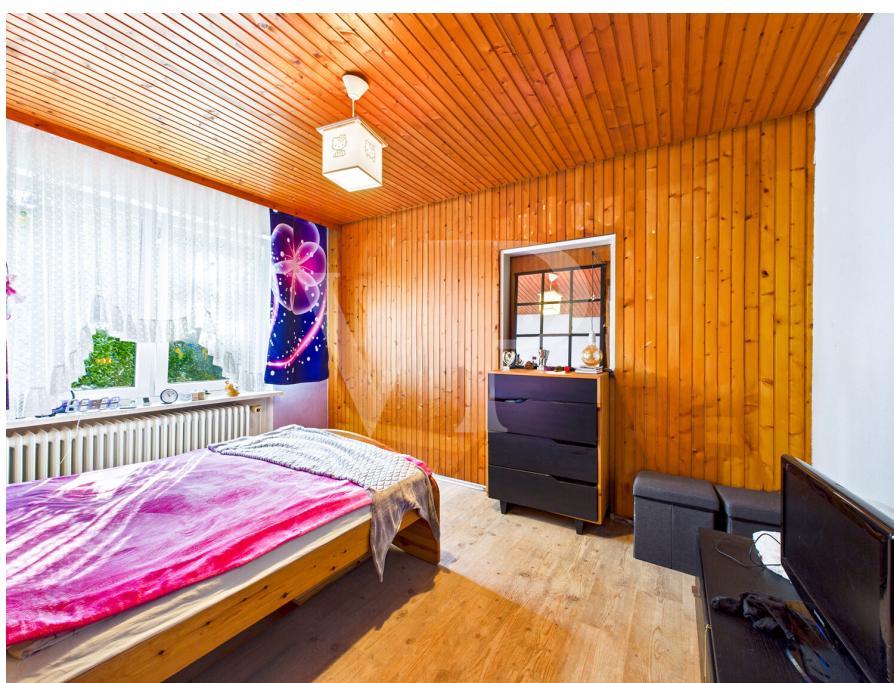
Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## La proprietà



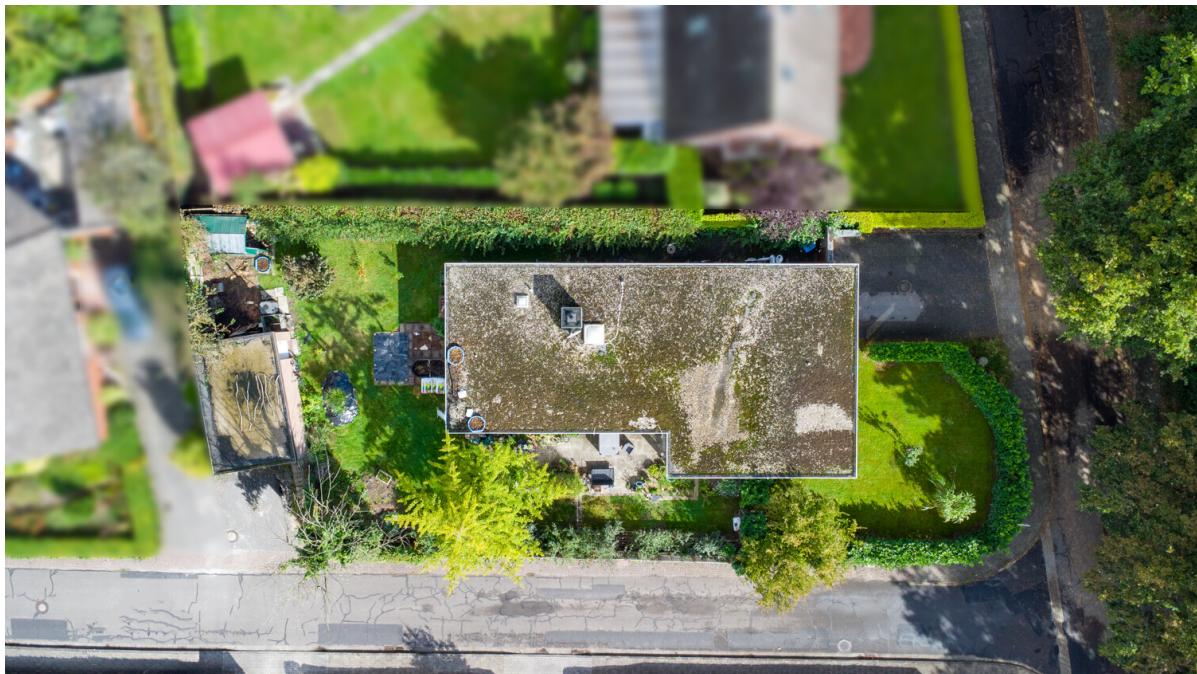
Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## Una prima impressione

Questo spazioso bungalow, costruito nel 1973, offre circa 169 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole con ampio spazio per tutta la famiglia. Situata in una zona tranquilla ma centrale, la proprietà vanta un generoso terreno di 858 m<sup>2</sup>, che offre una varietà di possibilità. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo, il cui design open space offre ampio spazio per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Sono disponibili sei stanze, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Un bagno per gli ospiti completa i comfort, mentre il bagno principale è attualmente in fase di ristrutturazione, offrendo la possibilità di personalizzarlo a proprio piacimento. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento a gas installato nel 2008. Un tetto piano definisce l'esterno del bungalow e include anche un garage, che offre spazio per il vostro veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie alla sua tranquilla posizione residenziale, unita al buon accesso alle infrastrutture locali, questo bungalow offre la base ideale per una vita individuale: perfetto per famiglie, coppie o chiunque desideri combinare spazio e posizione centrale.

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25210082 - 26835 Hesel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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