

Hesel

# Viel Platz & viele Erneuerungen – Einfamilienhaus mit Charakter

*Codice oggetto: 26210037*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184,03 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.203 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210037 - 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: 26210037 - 26835 Hesel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210037	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 184,03 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1967	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



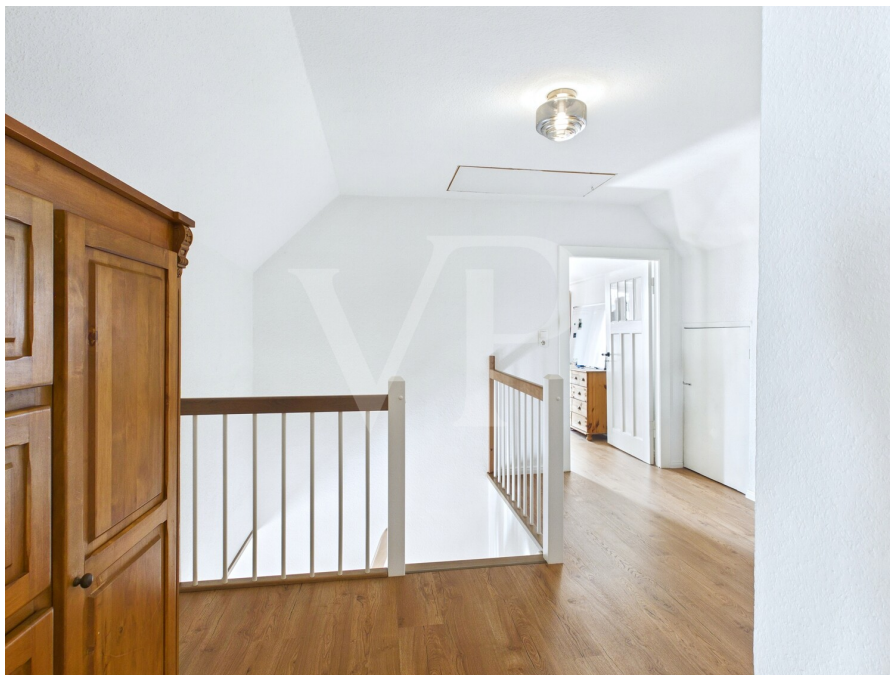
Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



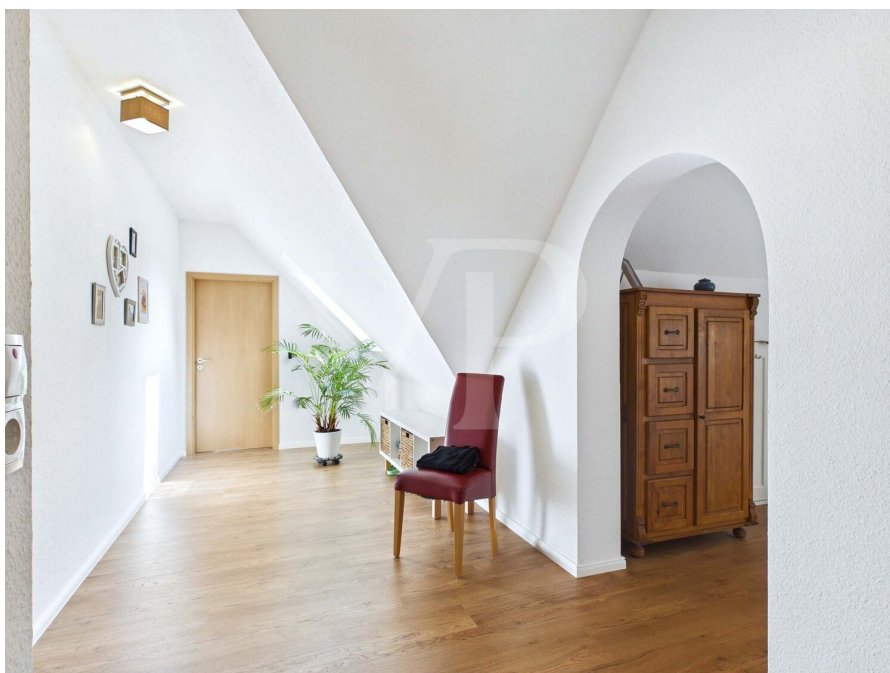
Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel**

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26210037 - 26835 Hesel**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26210037 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

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

---

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