Hesel

Zwei Wohneinheiten mit großzügigen Wohnflächen in ruhiger Siedlungslage von Hesel

Objektnummer: 26210088



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251.61 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26210088
Wohnfläche	ca. 251.61 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	49.63 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

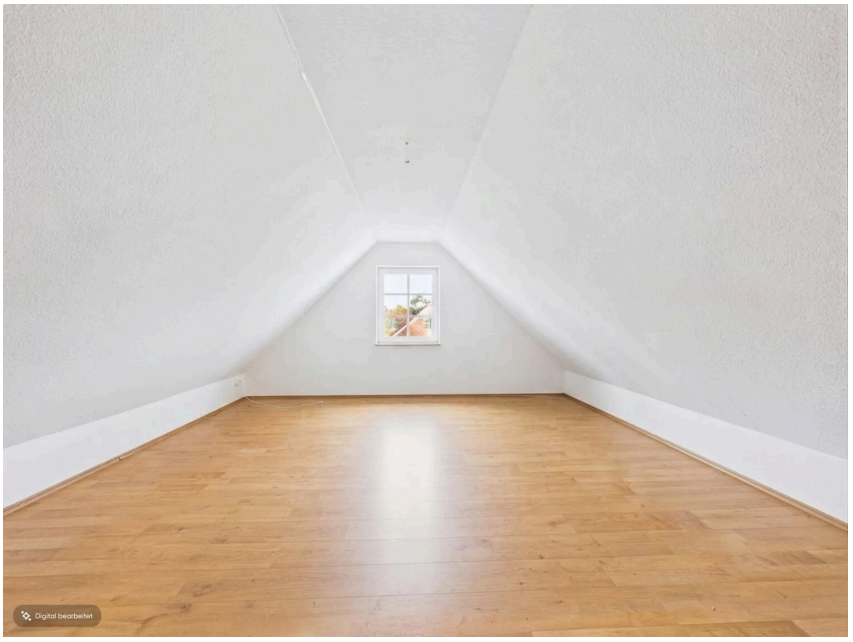
Die Immobilie





Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Die Immobilie



Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2010 fertiggestellte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 251 m² auf einem rund 603 m² großen Grundstück. Die Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Beide Einheiten verfügen über separate Zähler und eigene Zugänge, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Eigenständigkeit gewährleistet ist.
Die Aufteilung ist wie folgt:
Allgemein ca. 13,46 m²
Erdgeschosswohnung ca. 102,05 m²
Dachgeschosswohnung ca. 136,1 m²

Die Erdgeschosswohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohnzimmer, separater Küche sowie zwei Schlafzimmern. Zudem verfügt die Einheit über ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie einen HWR.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss verfügt über einen offenen Flurbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Laminatboden, mehrere Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken. Auch hier steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Der ausgebaute Spitzboden bietet darüber hinaus zwei zusätzliche Schlafzimmer.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen die Zentralheizung, eine teilweise vorhandene Fußbodenerwärmung sowie doppelt verglaste Kunststofffenster. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung. Im Außenbereich können Sie die sonnigen Stunden auf der Terrasse verbringen. Zwei Carports bieten komfortable Stellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige Siedlungslage und den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Ausstattung und Details

- Zwei vermietete Wohneinheiten
- Auszug der Mieter im DG zum 31.01.2027
- Zwei Carports
- Einbauküchen
- Zentralheizung
- Einzelne Zähler je WE
- Solarthermie Warmwasser
- Terrasse
- Gäste-WCs
- Technikraum
- ruhige Siedlungslage
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Badewannen
- teilw. Fußbodenerwärmung

// Die Bilder wurden mit KI bearbeitet, um die persönlichen Gegenstände der Mieter zu entfernen ohne die Räume grundlegend zu verändern //

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Alles zum Standort

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 ausgebaute 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.

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26210088 - 26835 Hesel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com