

Hesel

# Hochwertiges Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück

Número da propriedade: 25210059



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

PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 209 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 2.201 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25210059                                                           |
| Área                   | ca. 209 m²                                                         |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    |
| Quartos                | 5                                                                  |
| Quartos                | 3                                                                  |
| Casas de banho         | 2                                                                  |
| Ano de construção      | 1997                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 459.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 80 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 21.05.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 71.90 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1997                              |

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 1997 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Bauausführung und die idyllische Lage auf einem beeindruckenden Grundstück von 2.201 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen – sei es für das tägliche Leben, das Arbeiten von zu Hause oder zum stilvollen Empfang von Gästen.

Ein besonderes Highlight ist die parkähnlich angelegte Gartenanlage, die mit liebevoll gepflegten Grünflächen, Ziergehölzen und sonnigen wie schattigen Rückzugsorten zum Entspannen einlädt. Der unverbaute Blick über die angrenzenden Felder unterstreicht die ruhige, naturnahe Wohnqualität dieses außergewöhnlichen Anwesens.

Die Immobilie überzeugt durch ihren hochwertigen Baustandard und eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Räume mit einem harmonischen Übergang zur Natur. Das Haus ist zum Teil mit Fußbodenerwärmung ausgestattet, sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss – ideal für ein behagliches Wohngefühl in den kühleren Monaten. Die moderne Gastherme aus dem Jahr 2024 sorgt effizient und zuverlässig für Wärme und Warmwasser.

Zusätzliche Nutzfläche steht in großzügigem Umfang zur Verfügung und bietet vielfältige Möglichkeiten, z. B. für Hobbyräume, Hauswirtschaft, Werkstatt oder Lager. Die Doppelgarage mit zusätzlichem Dachboden bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch wertvollen Stauraum oder Ausbaumöglichkeiten nach individuellem Bedarf.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Qualität und Natur in idealer Weise – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere in ländlicher und doch gut angebundener Lage suchen.

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Detalhes do equipamento

- PV-Anlage mit insgesamt 8,48 KW Leistung
- 6000 Liter Regenwasserzisterne
- Carport mit Abstellraum mit eigener Zufahrt
- Schornstein für Kaminofen vorhanden
- Fußbodenerwärmung
- EG: Küche, Bad, Flur
- OG: tlw. Flur, Bad, WC
- Brennwerttherme aus 2024
- Solarthermie für Brauchwasser mit 300 Liter Speicher
- Doppelgarage mit Dachboden
- Wasserlauf im Garten
- 2 Terrassen
- Einbauküche
- hochwertige Torfbrandklinker-Auffahrt

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der ostfriesischen Gemeinde Hesel im Landkreis Leer. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit kleinen Wäldern, weiten Feldern und zahlreichen Kanälen, die typisch für diese Region sind. Die Nähe zu diesen Wasserläufen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Immobilie liegt abseits vom Durchgangsverkehr, sodass sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet.

Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich sowohl direkt in Hesel als auch im nahegelegenen Leer. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit der Stadt Leer, die in nur etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist. Die charmante Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, kleinen Gassen und einer Vielzahl an Cafés und Restaurants verleiht Leer ein ganz besonderes Flair.

Auch weitere ostfriesische Städte wie Aurich (ca. 25 km) oder Emden (ca. 35 km) sind über die gut ausgebauten Verkehrswege zügig erreichbar. Die Nordseeküste und die Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln befinden sich ebenfalls in angenehmer Distanz und machen Tagesausflüge ans Meer problemlos möglich.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem, ruhigem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung – ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen möchten, ohne auf städtische Angebote verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25210059 - 26835 Hesel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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