

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hesel

**barrierefreies Wohnen | Stellplatz für großes Wohnmobil  
| 2 Garagen | sonniger Garten**



Objekt-Nr. OM-311600

### Einfamilienhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Schaefers  
Mobil: 0176 56805436

26835 Hesel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	811,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus ist stufenlos zu betreten und empfängt die neuen Bewohner in einem geräumigen Eingangsbereich. Von hier sind die Küche, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein barrierefreies Badezimmer, ein Abstellraum und die Treppe in das Obergeschoss zu erreichen.

Vom Wohnzimmer längsseitig erschließt sich die blickgeschützte Terrasse und der weitläufige Garten. Im Sommer spenden Bäume und die elektrische Markise dankbaren Schatten. Vor wenigen Jahren ist eine elektronisch betriebene Schiebetüre zwischen Wohnzimmer und Gartenterrasse verbaut worden, deren Führungsschiene in den Boden eingelassen ist. Dadurch gibt es keine nennenswerte Stolperkante.

Die Giebelseitig großflächige Verglasung ermöglicht den freien Blick aus dem Wohnzimmer in den Garten. Außen verbaute elektronische Markisen sorgen für die eventuell erforderliche Verschattung.

Im Obergeschoss laden zwei Kinderzimmer (13 qm + 10 qm) ein Badezimmer und ein Studio (24 qm) die Bewohner ein, ihr Leben zu genießen. Das lichtdurchflutete Studio ist giebelseitig vollflächig verglast und öffnet den Blick in den Garten und auf die hier wachsenden Bäume.

Straßenseitig rechts und links wird das Haus von je einer Garage flankiert. Beide Garagen haben - über der regulären Fahrzeugstellfläche - zusätzlichen Raum, der zur Lagerung nicht alltäglich benötigter Dinge genutzt werden kann.

Im hinteren Teil der einen Garage erschließt sich ein Wintergarten, der zusätzliche Nutzfläche bietet und einen überdachten Zugang vom Wohnhaus in die Garage zulässt. Dieser Raum könnte einen Kicker oder eine Tischtennisplatte aufnehmen und als zusätzlicher Spielraum bei schlechtem Wetter dienen.

Ebenfalls von der Straße ist direkt ein speziell hergerichteter, weiterer Fahrzeugstellplatz zu erreichen. Die Fläche wurde für schwere Lasten ausgeführt, beispielsweise für ein ordentlich dimensioniertes Wohnmobil.

Die Gas- Zentralheizung erhitzt auch das Brauchwasser in den Badezimmern. In der Küche ist ein Untertischgerät verbaut.

## Ausstattung

Im Wohnzimmer sind beidseitig bodentiefe Fenster verbaut. Die Schiebetüre im Wohnzimmer zur Garten- Terrasse öffnet sich elektrisch. Im Wohnzimmer bereichert ein Kamin die winterlichen Stunden. Der Boden ist mit Kork ausgelegt.

Die Küche kann im Bedarfsfall übernommen werden.

In dem Badezimmer im Obergeschoss ist die Badewanne einer großzügigen, bodennahen Dusche gewichen. Es stehen zwei Waschbecken zur Verfügung.

In dem EG-Badezimmer eine bodengleiche Dusche verbaut worden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Samtgemeinde Hesel liegt am nördlichen Rand der Kreisstadt Leer und wird von vielen Buslinien angefahren. Das Familienhaus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet an einer wenig befahrenden Straße. Fußläufig sind die umliegenden Wälder schnell erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen zentral im Ort zur Verfügung.

Kindergärten und Schulen sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



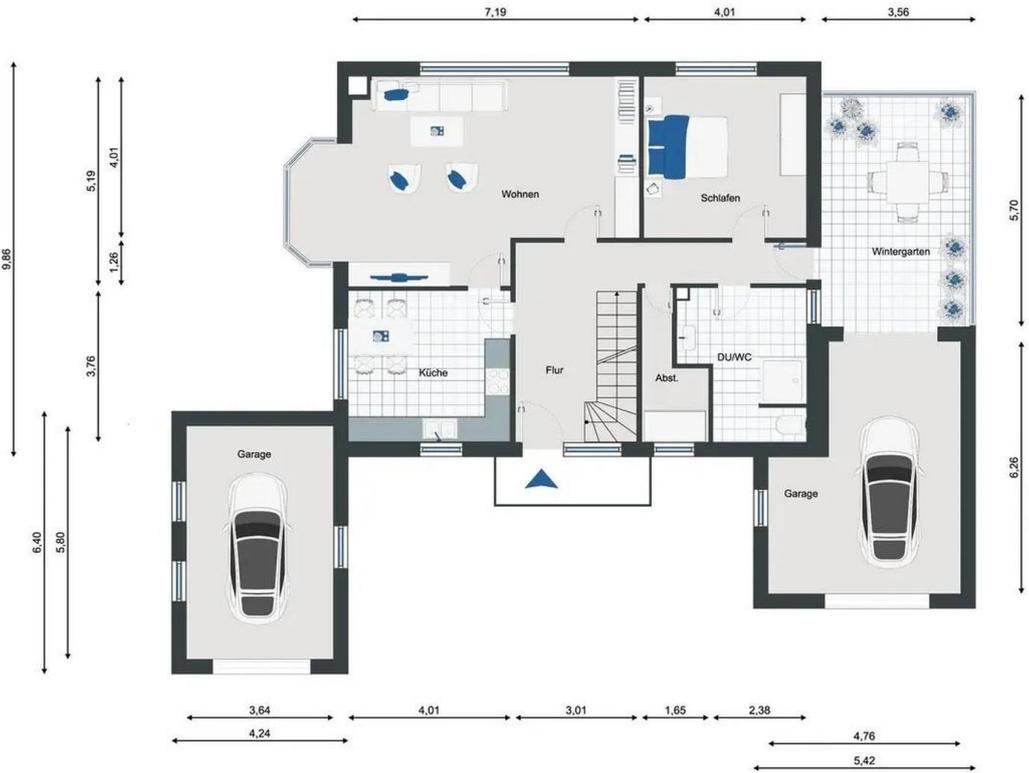
Giebelseite & WoMo-Stellplatz

# Exposé - Galerie

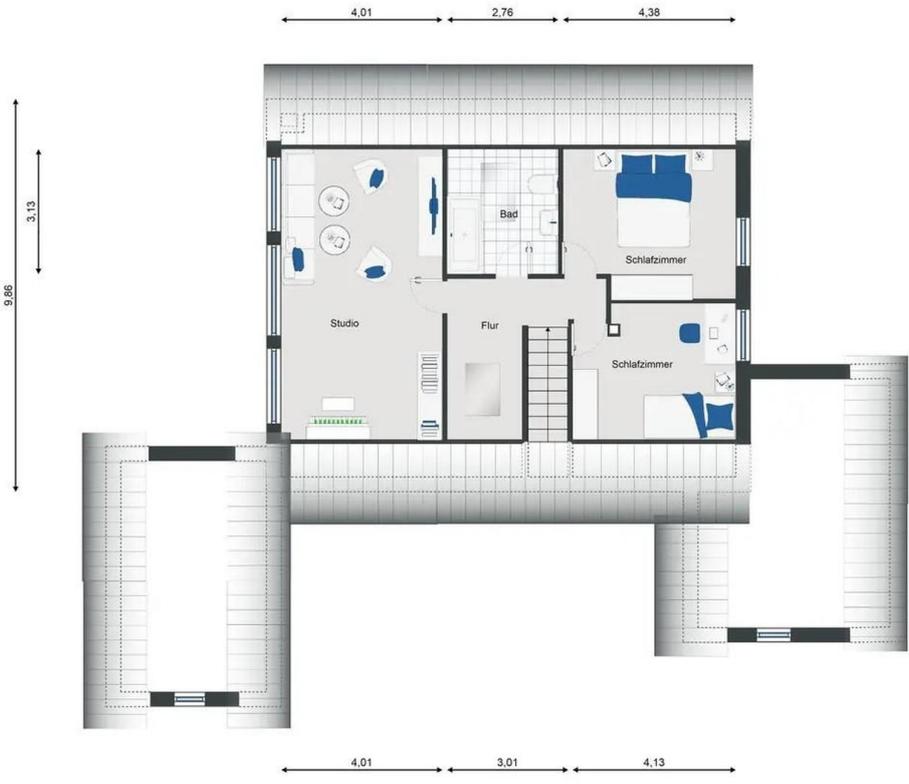


Straßenseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG