

Blomberg – Esens

# Traumhaftes Landhaus mit Pferdehaltung und barrierefreiem Neubau in Blomberg!

Objektnummer: 25361041



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

WOHNFLÄCHE: ca. 350,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 46.798 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

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

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361041	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 350,8 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.)
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1956	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	05.10.2026	Endenergiebedarf	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Anwesen bietet alles, was das Herz begehrt: ein charmantes Landhaus, einen modernen, barrierefreien Neubau und ein weitläufiges Grundstück mit Reitplatz und Pferdekoppel. Haupthaus: - Traditionelles Landhaus mit Charme und Charakter - Großzügiger Wohnbereich mit lichtdurchfluteten Räumen - Gemütliches Wohnzimmer - Mehrere Schlafzimmer und Bäder, ideal für Familien Neubau: - Barrierefreier Zugang und behindertengerechte Ausstattung - Offenes Wohnkonzept mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht - hochwertige Materialien und moderne Architektur - Ideal für Senioren, Gäste oder als Mehrgenerationenhaus Grundstück: - Großzügiges Grundstück mit viel Platz für Aktivitäten im Freien - Professionell angelegter Reitplatz und Pferdekoppel - Wunderschön gepflegter Garten mit altem Baumbestand und Blumenbeeten - Ruhige Lage mit viel Privatsphäre und dennoch guter Anbindung an die Stadt Dieses Anwesen ist ein wahres Paradies für Pferdeliebhaber und bietet gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines modernen, komfortablen Wohnens. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Ausstattung und Details

- Neubauanbau
- Anbau barrierefrei
- Landhaus
- Pferdehaltung
- viel Fläche
- PV-Anlage
- Nebengebäude
- viele PKW-Stellplätze
- großes Grundstück
- schöne Lage
- viele Räume
- großer Stall
- viele Pferdeboxen
- schöner Garten
- PV-Anlage
- Reitplatz
- Doppelgarage
- Gartenhaus/ Sommerlaube
- mehrere Terrassen
- Blumengarten

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Alles zum Standort

In Blomberg im Landkreis Wittmund, an der Grenze zum Landkreis Aurich, liegt dieser wunderschöne und gepflegte Pferdehof. Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger, idyllischer Außenlage und bietet Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten. Dennoch ist die Immobilie sehr zentral gelegen und bietet Ihnen alle Möglichkeiten des täglichen Lebens. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Ärzte, Blumengeschäfte, eine Bank, ein Restaurant oder eine Pizzeria befinden sich direkt im Ort, teilweise sogar fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen und ein Sportverein bieten auch für Familien viele attraktive Möglichkeiten. Abgerundet wird der Ort durch eine tolle Dorfgemeinschaft sowie das Gemeindehaus und die Kirche. Rundum ein Ort zum Wohlfühlen! Zwischen Esens und Aurich gelegen, wohnen Sie hier in ländlicher Idylle und doch zentral. Trotzdem haben Sie kurze Wege in die Städte Esens, Wittmund und Aurich. Die Nordsee mit den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln und traumhaften Stränden erreichen Sie bequem in ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25361041 - 26487 Blomberg – Esens

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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