

Esens

# Ihr Traum vom Wohnen --> Einfamilienhaus in Top Lage von Esens!

Objektnummer: 25361004



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

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

Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361004
Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992



Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens**

## Ein erster Eindruck

In der besten Lage von Esens erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung besticht, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Mit bis zu vier Schlafzimmern, die je nach Ihren individuellen Wünschen genutzt werden können, ist dieses Zuhause besonders familienfreundlich. Das im Erdgeschoss gelegene Schlafzimmer ist ideal für ältere Familienmitglieder und ermöglicht einen barrierefreien Zugang. Der offene Wohnbereich empfängt Sie mit einer Fülle von natürlichem Licht, das durch viele Fenster strömt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Ihrer Familie verbringen. Die angrenzende Galerie bietet zusätzlichen Raum für kreative Ideen – sei es als Spielzimmer, Büro oder gemütlicher Rückzugsort. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen, während der pflegeleichte Garten mit einem eigenen Gartenhaus für Spiel und Spaß sorgt. Der Südgarten ist uneinsehbar und bietet somit einen perfekten Rückzugsort für die ganze Familie, um ungestörte Stunden im Freien zu verbringen. Auf dem großzügigen Auffahrt finden bis zu vier Fahrzeuge Platz – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Besuchern. Die Garage mit angrenzender Werkstatt bietet zudem praktische Möglichkeiten für handwerkliche Projekte und Hobbys. Dieses Einfamilienhaus in Esens ist der perfekte Ort für Familien, die Wert auf eine erstklassige Lage und ein gemütliches Wohnambiente legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen für gemeinsames Wohnen, Spielen und Entspannen – ein Zuhause, in dem Erinnerungen geschaffen werden.

Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Ausstattung und Details

- Garage
- Werkstatt
- nicht einsehbarer Garten
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Fußbodenheizung (Bäder und Wohnzimmer)
- viele Zimmer
- Ofen
- Überdachte Terrasse
- ebenerdiges Wohnen
- Glasfaser
- Dachboden mit viel Stauraum im Haupthaus und in der Garage
- Fliesen
- Doppelverglasung
- zwei Tageslichtbäder
- Hauswirtschaftsraum
- Galerie
- Viele Parkmöglichkeiten



Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Alles zum Standort

Esens ist eine charmante Kleinstadt in Ostfriesland, Niedersachsen, nahe der Nordseeküste. Mit ihrer historischen Altstadt, der St.-Magnus-Kirche und dem Marktplatz bietet sie eine attraktive Mischung aus Tradition und Moderne. Die Stadt liegt unweit der Küstenbadeorte Bengersiel und Neuharlingersiel und ist ein beliebter Ausgangspunkt für Ausflüge zu den Ostfriesischen Inseln. Neben einer guten Infrastruktur gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Esens verbindet maritimes Flair mit hoher Lebensqualität und ist ideal für Naturliebhaber sowie Erholungssuchende.

Objektnummer: 25361004 - 26427 Esens

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 147.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25361004 - 26427 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)