

Esens – Esens

## Solides Einfamilienhaus in beliebter Sackgassenendlage in Esens!

????????? ??????????: 24361027



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

???? ??????: 190.000 EUR • ??????????: ca. 141,3 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ?????: 569 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ??? ??????

???????? ??????????	24361027	????? ???????	190.000 EUR
????????????	ca. 141,3 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1938	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

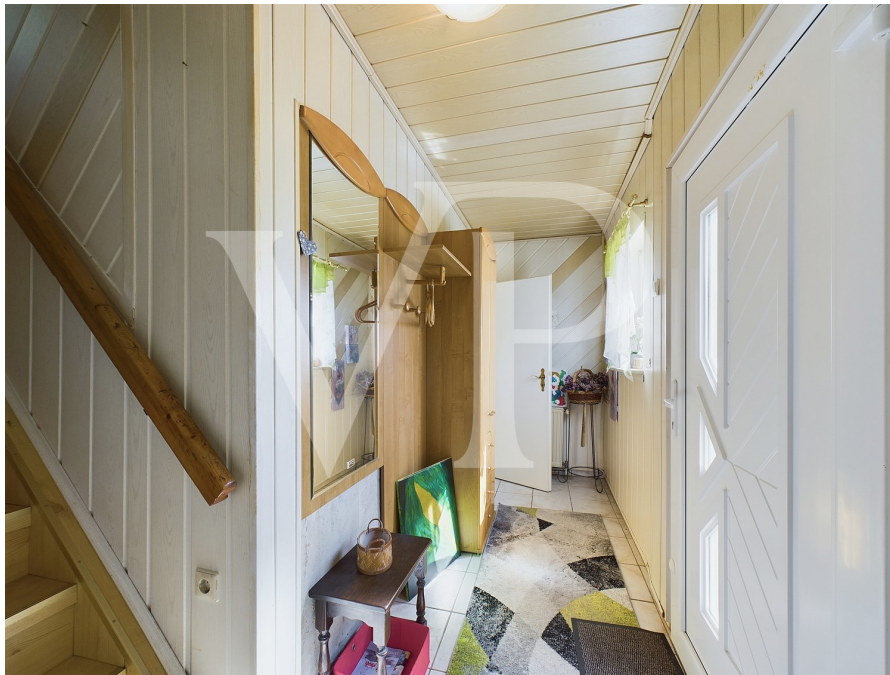
???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	292.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





???????? ?????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????





??????? ???????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

??? ?????? ???????????

Das 1938 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 141,3 m<sup>2</sup> und ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet auf einem ca. 569 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für eine Familie. Das Objekt befindet sich in einer beliebten Sackgassenlage und besticht durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet aber ein enormes Potential zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Im Jahr 1999 wurde ein Anbau zur Wohnraumerweiterung errichtet. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2011 teilweise erneuert, die Fenster im Obergeschoss wurden zwischen 1985 und 1999 ausgetauscht. Die Heizung wurde 2019 erneuert und ist bis 2029 geleast. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Räume, davon vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Ein Keller und eine Garage bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Fahrzeuge. Der pflegeleichte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und die überdachte Terrasse bietet die Möglichkeit, auch bei schlechtem Wetter draußen zu sitzen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal, solide und pflegeleicht zu bezeichnen. Das nahezu ebenerdige Wohnen ermöglicht einen fast barrierefreien Zugang im Erdgeschoss. Das Dach wurde ca. 1999 neu eingedeckt und befindet sich in einem guten Zustand. Der teilweise feuchte Keller (für das Baujahr „normal“) muss saniert werden, bietet dann aber zusätzlichen nutzbaren Stauraum. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit individuellem Gestaltungs- und Modernisierungspotenzial. Die Lage in einer beliebten Wohngegend und die Sackgassenlage machen das Haus besonders für Familien attraktiv, die Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur suchen.

??????? ???????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

???????????????? ???? ??????????

- Einfamilienhaus
- beliebte Lage
- Sackgassenendlage
- sanierungsbedürftig
- ebenerdiges Wohnen
- pflegeleichter Garten
- Fenster von 2011 (EG)
- Gastherme von 2019 (Leasing bis 2029)
- Anbau von 1999
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Keller
- Garage
- überdachte Terrasse
- überdachter Außenbereich
- Fliesen
- Laminat
- Garage

??????? ???????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

??? ??? ??? ????????????

Dieses gemütliche Einfamilienhaus liegt in der schönen historischen Küstenstadt Esens. Esens ist eine Kleinstadt im ostfriesischen Landkreis Wittmund sowie Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Esens. Historisch gehört die Stadt als wichtigster zentraler Ort zum Harlingerland. Die Entfernung zur Küste und zum Ortsteil Bengersiel beträgt nur 5 km. Bengersiel ist ein staatlich anerkanntes Nordseeheilbad und verfügt über einen Boots- und Kutterhafen sowie einen langen, kinderfreundlichen Sandstrand. Die Insel Langeoog ist mit der Fähre zu erreichen. Im 1,3 km entfernten Ortskern finden Sie alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken und Ärzte. Kindergärten und Schulen sind im Umkreis von zwei Kilometern zu erreichen. Die bekannten Städte Emden, Aurich, Esens, Wittmund, Jever und Wilhelmshaven laden mit ihren abwechslungsreichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen ein.



??????? ?????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 292.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24361027 - 26427 Esens – Esens

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????  
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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