

Esens – Esens

# Großzügiges Wohnhaus in bester Lage von Esens!

????????? ??????????: 24361037

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 953 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ??? ??????

???????? ??????????	24361037	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	1995
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1975	????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	180.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



???????? ??: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ????????



??????? ???????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ????????



???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

?? ?????????



??????? ???????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 953 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 8 Zimmern, einem Balkon und einer Terrasse bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder könnte auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Die Immobilie verfügt über 2 Außenparkplätze, eine Garage und eine Werkstatt. Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, wurde jedoch zuletzt im Jahr 1995 modernisiert. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei die Grundrissgestaltung als sehr gut bezeichnet werden kann. Zu den besonderen Merkmalen der Immobilie zählen ein nicht einsehbarer Garten, ein Nebengebäude, eine Einbauküche aus den 90er Jahren, ein Kamin sowie eine Heizung aus dem Jahr 2011. Dank der ebenerdigen Bauweise ist ein barrierefreies Wohnen möglich. Der Bodenbelag variiert zwischen Teppichboden und Fliesen, während die Fenster über Doppelverglasung verfügen. Das Haus bietet zwei Tageslichtbäder, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Die Dachdämmung stammt aus den 80er Jahren. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden. Dank der Nähe zu Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine gute Infrastruktur gegeben. Das Objekt zeichnet sich zudem durch seine sehr gute Grundrissgestaltung aus, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die durch einige Renovierungsarbeiten zu einem gemütlichen Zuhause für eine Familie werden könnte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.

??????? ???????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

- Garage
- Werkstatt
- nicht einsehbarer Garten
- Nebengebäude
- Einbauküche ca. 90er Jahre
- Kamin
- Balkon
- Heizung aus 2011
- ebenerdiges Wohnen
- Teppichboden
- Fliesen
- Doppelverglasung
- zwei Tageslichtbäder
- Hauswirtschaftsraum
- Speisekammer
- Dachdämmung ca. 80er Jahre

??????? ???????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in der schönen historischen Küstenstadt Esens. Esens ist eine Kleinstadt im ostfriesischen Landkreis Wittmund sowie Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Esens. Historisch gesehen 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 erreichbar. Im 1,3 km entfernten Ortskern finden Sie alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken und Ärzte. Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis von zwei Kilometern. Die bekannten Städte Emden, Aurich, Esens, Wittmund, Jever und Wilhelmshaven laden mit ihren abwechslungsreichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen ein.

??????? ?????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 180.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24361037 - 26427 Esens – Esens

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

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)