

Stedesdorf – Esens

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten in Esens.

VP azonosító: 24361069



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 646 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Áttekintés

VP azonosító	24361069
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Konyttet?
Szobák	7
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1988
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1993
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Az ingatlan



VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Az ingatlan



VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Az ingatlan



VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Az ingatlan



VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Az els? benyomás

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 646 m<sup>2</sup> und bietet auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst 7 Zimmer auf zwei Ebenen und eine Einliegerwohnung im Obergeschoss, wodurch sie ideal für Familien oder handwerklich begabte Käufer mit Sinn für Entwicklungspotential ist. Der typische Stil der späten 80er Jahre bildet eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, was kreativen Köpfen Raum für eigene Ideen in der Innen- und Außengestaltung bietet. Modernisierungen wurden zuletzt 1993 durchgeführt, wobei 2011 die Heizung erneuert und 2013 die Fußböden überarbeitet wurden. Fenster und Elektrik stammen aus dem Baujahr. Geheizt wird über eine effiziente Zentralheizung. Das durchdachte Raumkonzept bietet im Erdgeschoss ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Der Kaminanschluss ist dank vorhandenem Schornstein möglich. Eine angrenzende Küche, ein Schlafzimmer, ein Büroraum, ein Duschbad und ein Heizungsraum komplettieren diese Ebene. Im Obergeschoss stehen drei individuell gestaltbare Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein dem Baujahr entsprechendes Badezimmer zur Verfügung. Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Potenzial zur freien Gestaltung. Die einfache Ausstattung bietet Raum für Modernisierungen. Besonders Fenster und Elektrik sollten im Zuge der Sanierung berücksichtigt werden. Das Grundstück selbst eröffnet viele Möglichkeiten für Gartenideen. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein anpassungsfähiges Projekt mit Substanz suchen. Eine Besichtigung wird empfohlen, um das Potenzial dieses Hauses zu entdecken. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung.

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Részletes felszereltség

- Einliegerwohnung
- Garage
- Garten
- Terrasse
- Dachterrasse
- Heizung von 2011
- Fußböden 2013
- Ortsrand
- Dachdämmung bis in den Spitzboden

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Minden a helyszínr?!

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in der schönen historischen Küstenstadt Esens. Die zentrale Lage des Hauses in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulen, bietet eine ideale Umgebung für Familien, die eine Erreichbarkeit schätzen. Die Umgebung ist geprägt von weiteren Einfamilienhäusern und bietet somit eine harmonische Nachbarschaftsstruktur. 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 9 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. Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Behördliche Angelegenheiten ist das Rathaus in Esens zuständig. Die bekannten Städte Emden, Aurich, Esens, Wittmund, Jever und Wilhelmshaven laden mit ihren abwechslungsreichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen und Verweilen ein.

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.

VP azonosító: 24361069 - 26427 Stedesdorf – Esens

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)