

Esens – Esens

# Traumhaus in ruhiger Sackgassenlage - Umgesetztes Energiekonzept

CODICE OGGETTO: 24361050



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

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 755 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361050
Superficie netta	ca. 233 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

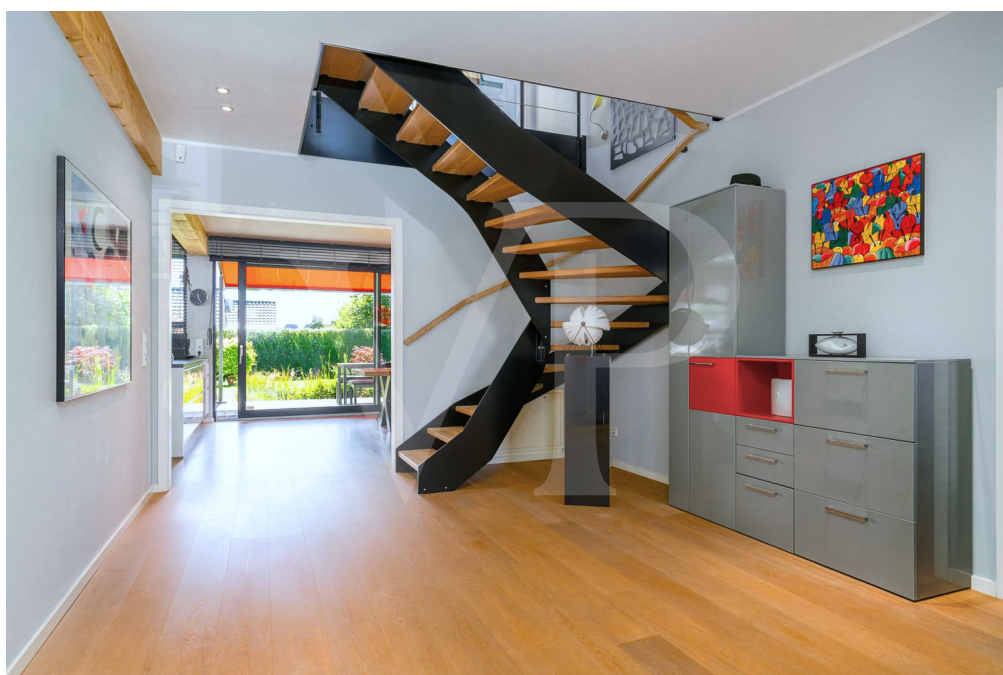
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.09.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011



CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

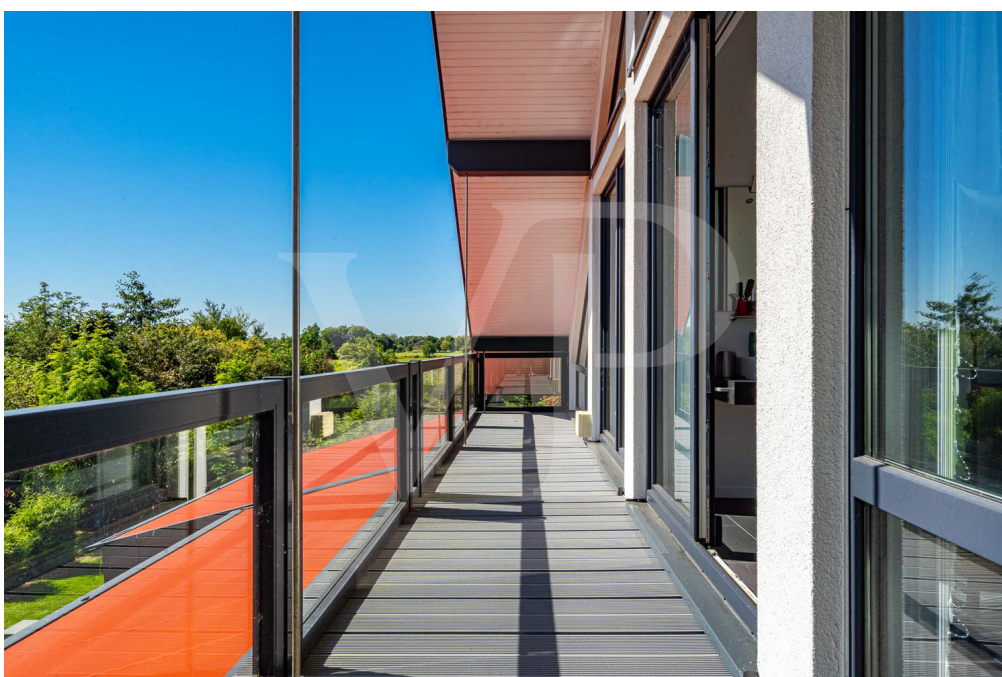
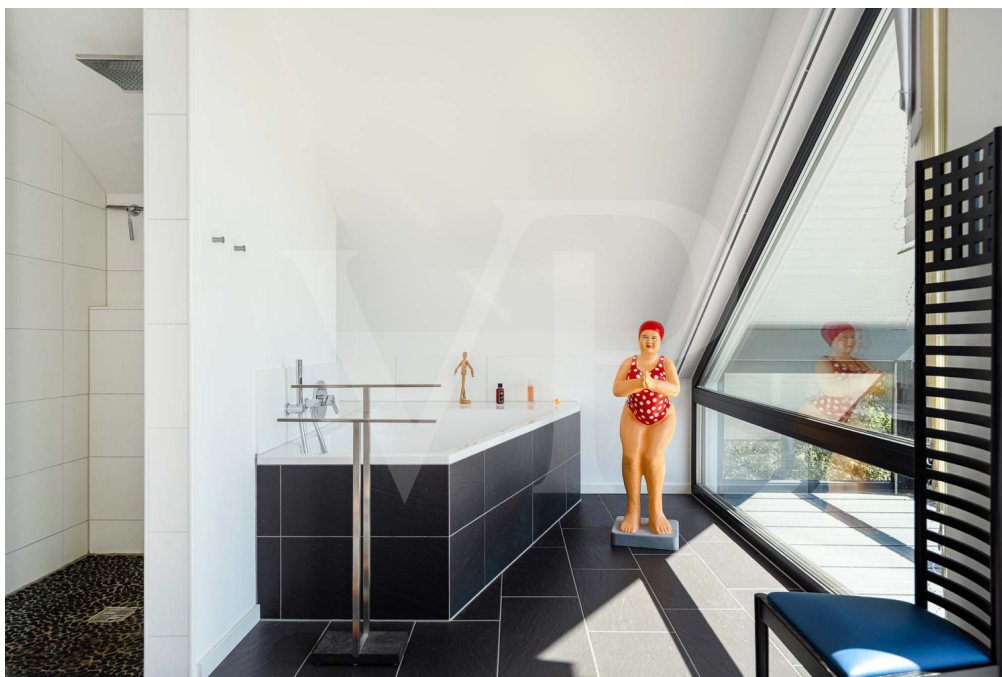
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

## Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 erbaut und überzeugt besonders mit seiner Größe und der großzügigen Raumgestaltung. Mit insgesamt sieben Zimmern auf einer Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 755 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie besonders viel Platz für Sie und Ihre Familie, mit der Sie gemeinsam Ihre Wohnträume erfüllen können. Die hochwertige und moderne Eingangstür hinter sich gelassen werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen. Diese ermöglicht Ihnen den Zutritt in alle Räume des Erdgeschosses, beginnend mit dem Gäste-WC sowie dem Büro mit bodentiefen Fenstern. Gegenüber dem Büro befindet sich der Versorgungsraum. Dieser geflieste Raum beherbergt neben der gesamten Haustechnik auch den Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner. Das Highlight dieser Etage ist der offene Wohn- und Essbereich mit einer modernen Einbauküche. Die hochwertigen Küchengeräte und die farbliche Gestaltung in grau und weiß heben besonders die Qualität hervor. Die großzügige Arbeitsfläche und die offene Gestaltung bieten Ihnen hier die hervorragende Möglichkeit für gemeinsame Kochabende mit der Familie und Freunden. Für gesellige Zusammenkünfte steht Ihnen als Gastgeber nun nichts mehr im Wege. Das zum Teil sichtbare Holzständerwerk und der Parkettboden geben dem Raum eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre und versprechen gemütliche Abende im Wohnzimmer. Besonders offen wirkt dieser Bereich durch die großen, bodentiefen Fensterfronten, aus denen Sie die beruhigende Natur des Gartens erblicken können. Hautnah erleben Sie diesen jedoch von der südlich ausgerichteten Terrasse. Die ausfahrbaren Markisen schützen hier die gesamte Fläche vor starker Hitze und ermöglichen hier somit angenehme Aufenthalte. Ein beruhigender Brunnen mit Wasserspiel und ein charmanter Teich sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die besondere Wahl an Bäumen und Blumen zeigt Ihnen die idyllischen Seiten Ihres Gartens und teilen diesen in viele kleine Oasen mit attraktiven Blickfängen. Zurück im Wohnhaus leitet Sie die sonderangefertigte Flachwagentreppe mit Trittstufen aus massiver Eiche aus dem Jahr 2021 in das Obergeschoss, in dem Sie vier weitere Zimmer vorfinden. Diese bieten Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten, da Sie diese als Schlafzimmer oder alternativ als Ankleidezimmer und Büro nutzen können. Insgesamt überzeugen diese Zimmer auch hier mit den großen Fenstern und der hellen Gestaltung. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage ein weiteres WC und das moderne Vollbad mit Doppelwaschbecken und WC. Eine großzügige, begehbare Dusche und eine Badewanne erhöhen hier Ihren Komfort. Der Kontrast zwischen den dunklen Bodenfliesen und den hellen Wänden lassen die Bäder sehr hell und modern wirken. Der Giebel des Bades wird um eine Loggia erweitert, von der Sie den Blick in den grünen Garten genießen können. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wohnhauses befindet sich eine zweite

Loggia, auf der Sie ebenfalls entspannte Stunden verbringen und die Ruhe genießen können. Insgesamt sorgen besonders die großen Fensterfronten im gesamten Wohnhaus für ausreichend Helligkeit und ein naturnahes Wohngefühl. Dennoch ist über genügend Sichtschutz auch für genügend Privatsphäre gesorgt. Das Überwachungssystem, welches Kameras, Sensorik und passende Lampen beinhaltet, gibt Ihnen auch bei längerer Abwesenheit ein Gefühl der Sorglosigkeit. Das von Grund auf sehr gut gedämmte Haus wurde vom jetzigen Eigentümer mit einer 6,4 kWp PV-Anlage, einem 12 kWh Batteriespeicher und einer Wärmepumpe mit Tiefenbohrung ausgestattet. Hierdurch ist das Haus für die Zukunft in allen energetischen Belangen perfekt aufgestellt. Das Gesamtpaket der Immobilie rundet sich ab durch die 2017 in massiver Bauweise errichtete Garage und dem hochwertigen Gerätehaus aus 2018. Die Garage bietet Platz für einen PKW, Fahrräder und eine Werkbank. Diese Immobilie überzeugt mit Ihrer hellen und offenen Gestaltung und bietet Ihnen durch die ruhige Lage und Größe eine hervorragende Grundlage für Ihren Wohntraum. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne, auch ein 360° Rundgang steht zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

## Dettagli dei servizi

Niedrigenergiehaus  
Wasser-Wärmepumpe  
Batteriespeicher  
Photovoltaikanlage & Wallbox  
hochwertige Böden  
hochwertige Einbauküche  
große Panoramafenster  
Badewanne, ebenerdige, begehbare Dusche  
Balkon  
Hauswirtschaftsraum  
Garage  
Terrasse  
große, helle Räume  
helle, moderne Bäder  
Sackgassenlage  
Asiatischer Baumbestand  
moderne Brennwerttherme  
kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage



**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

## Tutto sulla posizione

Dieses architektonisch zeitlose 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 700 m 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.

**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

**CODICE OGGETTO: 24361050 - 26427 Esens – Esens**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)