

Esens – Esens

# Gemütliches Wohnhaus mit idyllischem Garten in ruhiger Lage von Esens!

**CODICE OGGETTO: 24361057**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.513 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens**

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

CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361057	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1964	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	200.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens**

## Una prima impressione

Dieses einladende Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1964 gebaut und im Jahre 2007 umfassend saniert. Es überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.513 m<sup>2</sup>. Die optimale Grundrissgestaltung und der idyllische Garten heben diese Immobilie besonders hervor und eignen sich hervorragend für das gemeinsame Familienleben. Durch die Haustür treten Sie direkt in den Flur ein, der Ihnen Zutritt zu allen wichtigen Wohnräumen im Erdgeschoss sowie den Ausgang in das Obergeschoss ermöglicht. Zu Ihrer Rechten betreten Sie das großzügige Wohnzimmer. Dieses stellt das Herzstück des Wohnhauses dar, da es ausreichend Platz für die gesamte Familie und weitere Gäste bietet. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht. Gleichzeitig sorgt die hier befindliche Fußbodenerwärmung für zusätzliche Gemütlichkeit. Zurück im Flur erreichen Sie das Esszimmer mit angrenzender Küche, welche mit einer modernen und neuen Einbauküche aus dem Jahr 2023 ausgestattet ist. In dem Esszimmer lässt sich zudem eine weitere Sitzzecke erreichen. Hier bieten sich hervorragende Möglichkeiten für gemeinsame Kochabende, bei denen Sie Ihre Zeit mit Ihrer Familie verbringen können. Ebenfalls über den Flur erreichbar ist das geräumige Schlafzimmer sowie das ebenerdige Duschbad. Ein Fenster und helle Fliesen in weiß füllen das Bad mit hellem Tageslicht. Die ebenerdige Dusche bietet in jedem Alter einen hohen Komfort. Zusätzlich befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit den Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner im Erdgeschoss. Betreten Sie das im Jahre 2016 ausgebaute Dachgeschoss über die Treppe, finden Sie drei große Schlafzimmer und ein WC. Das zeitlose WC wirkt durch das Fenster und die weißen Fliesen sehr hell und einladend. Die drei Schlafzimmer bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten, bei denen Sie Ihren Wünschen und Vorstellungen nachgehen können. Sie können beispielsweise als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Eine praktische Abseite in einem der Schlafzimmer erweitert das Raumangebot um eine weitere Staumöglichkeit für z.B. Kleidung oder auch Koffer. Neben dem Wohnhaus bietet eine Garage mit elektrischem Garagentor genügend Platz für Ihr Auto. Der naturnahe Garten rundet das Gesamtbild der Immobilie ab. Von der überdachten Terrasse aus können Sie diese Idylle genießen und Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Der hintere Teil des Gartens besteht aus einem alten Baumbestand. Gerade der gemütliche, große Garten, die helle, neue Küche und die großartige Lage sowie der sehr gepflegte Zustand überzeugen davon, dass diese Immobilie ein schönes Zuhause nahe der Nordsee bietet.

**CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens**

## Tutto sulla posizione

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in der wunderschönen, küstennahen und historischen Stadt 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 bis zur Küste und zum Ortsteil Bengersiel ist von der Immobilie nur 5 Kilometer entfernt. Bengersiel ist ein staatlich anerkanntes Nordseeheilbad und bietet einen Boots- und Fischkutterhafen sowie einen langen, kinderfreundlichen Sandstrand. Mit der Fähre erreichen Sie die Insel Langeoog. Im Ortskern, dieser ist 1,5 km von der Immobilie entfernt, finden sie alle wichtigen Dinge des Alltags, wie Supermärkte, Banken und Ärzte. Kindergärten und Schulen sind im Umkreis von zwei Kilometern erreichbar. Die bekannten Städte Emden, Aurich, Esens, Wittmund, Jever und Wilhelmshaven laden mit ihren unterschiedlichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen ein.



**CODICE OGGETTO: 24361057 - 26427 Esens – Esens**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

**CODICE OGGETTO: 24361057 - 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)