

Esens

# Modernisiertes EFH in begehrter Lage in Esens

Objektnummer: 26361044



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361044	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere		

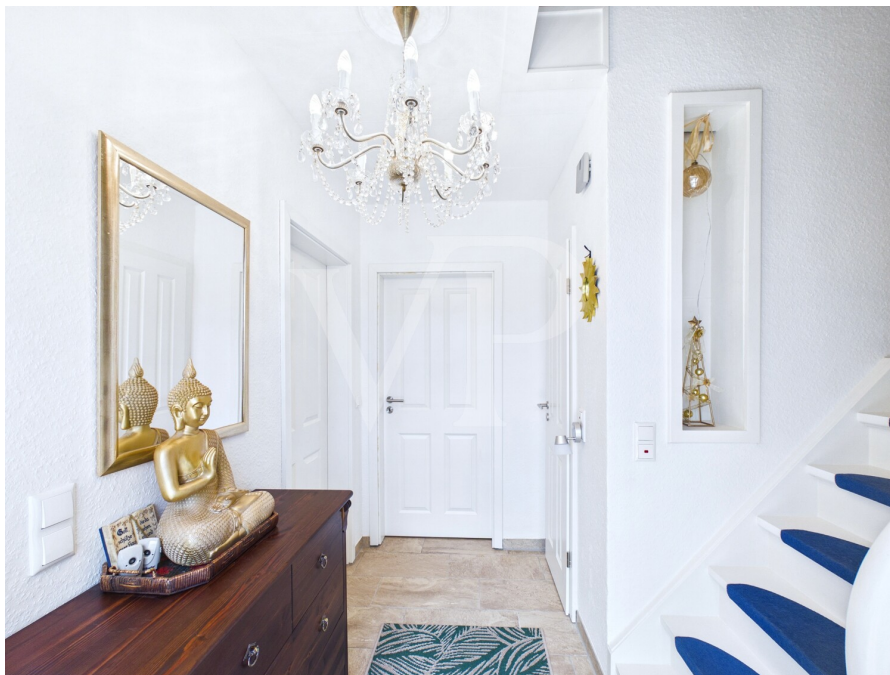
Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	281.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup> ein angenehmes Umfeld für verschiedene Lebenssituationen. Die insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und mehrere sanierte Bereiche, schaffen eine ansprechende Wohnatmosphäre in einer ruhigen Wohngegend mit angenehmem Abstand zu den Nachbarhäusern. Die Nähe zur Innenstadt sorgt zudem für eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2022 wurde die Zentralheizung erneuert. Viele weitere Modernisierungen erfolgten in den letzten Jahren: Die Elektrik wurde vollständig erneuert, sowie das Duschbad welches 2024 teilerneuert wurde, beide Gäste-WCs (unten und oben) sowie die Innentüren und Heizkörper ebenfalls im Jahr 2024. Das Dach inklusive Dämmung wurde bereits 2015 überholt, was zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort beiträgt. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 1978. Für zukunftsfähiges Homeoffice oder Streaming ist ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine repräsentative Eingangsdiele mit stilvollem Kronleuchter und hochwertigen weißen Innentüren. Hier befinden sich das Zimmer I, das großzügige Wohnzimmer mit zwei Fensterfronten und dekorativem Wandanstrich, ein Gäste-WC sowie der zentral gelegene, offen gestaltete Küchen- und Essbereich. Die moderne Einbauküche ist mit weißen Hochglanzfronten, integriertem Backofen und Gläserauszügen ausgestattet und glänzt durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität und zeitlosem Design. Ein Highlight im Erdgeschoss ist die großzügig bemessene Waschküche/Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten und zusätzlicher Arbeitsküche, gestaltet mit modernen Fronten und auffälligem Fliesenspiegel.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer (Zimmer II, III, IV), jeweils hell und freundlich gestaltet, zum Teil mit dekorativen Tapeten und Dachschrägen. Der Flur bietet Zugang zu den Räumlichkeiten sowie zum modernisierten Duschbad und einem separaten WC. Das Duschbad überzeugt durch eine Eckdusche mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Spiegel und Tageslichtfenster.

Das Grundstück ist eingezäunt und umfasst eine gepflegte Rasenfläche mit beidseitigen Pflanzstreifen, einer Terrasse sowie einer separaten Garage mit neuem Garagendach (2025 vorgesehen). Die Terrassenüberdachung erweitert den Außenbereich wetterunabhängig. Insgesamt befindet sich die Immobilie in ruhiger Lage mit gepflegtem Vorgarten,

gepflasterter Einfahrt und Wegen rund ums Haus.

**Zusammengefasst bietet dieses Haus eine großzügige Raumaufteilung, zahlreiche moderne Ausstattungsdetails und eine ruhige, zugleich gut angebundene Wohnlage. Die umfassenden Modernisierungen der letzten Jahre, die hochwertige Haustechnik, der Glasfaseranschluss und die ansprechende Außenanlage machen diese Immobilie zu einer vielseitigen Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Angebot.**

**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

## **Ausstattung und Details**

- > Baujahr ca. 1965
- > Wohnfläche ca. 115m<sup>2</sup>
- > Grundstücksfläche ca. 600m<sup>2</sup>
- > 2025 Küche
- > 2025 Garagendach erneuert
- > 2025 Terrassenüberdachung
- > 2024 Elektrik erneuert
- > 2024 Heizungsrohre vollständig erneuert
- > 2024 Duschbad teilerneuert
- > 2024 Gäste WC unten u. oben erneuert
- > 2024 Innentüren
- > 2024 Heizkörper ausgetauscht
- > 2022 Heizung
- > 2015 Dach inklusive Dämmung
- > 1978 Kunststofffenster (doppelverglast)
- > Glasfaser
- > Garage
- > Ruhige Lage
- > Nähe zur Innenstadt
- > Gute Anbindung

**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage der Bärenstadt Esens – einer der beliebtesten Kleinstädte Ostfrieslands. Esens verbindet den Charme einer historischen Altstadt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.**

**Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.**

**Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Nordseeküste. Das Nordseeheilbad Bengersiel mit seinem Sandstrand, dem Hafen sowie den Fährverbindungen zur Insel Langeoog ist nur wenige Autominuten entfernt und lädt zu erholsamen Ausflügen ans Meer ein. Die reizvolle ostfriesische Landschaft mit ihren Rad- und Wanderwegen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die Städte Aurich, Wittmund, Norden und Wilhelmshaven bequem erreichbar. Damit vereint Esens auf ideale Weise ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee.**

**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26361044 - 26427 Esens**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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