

Esens – Esens

# Wohnen wo andere Urlaub machen - Einfamilienhaus mit ELW in Esens

Objektnummer: 23361051



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 740 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

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

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Auf einen Blick

Objektnummer	23361051
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

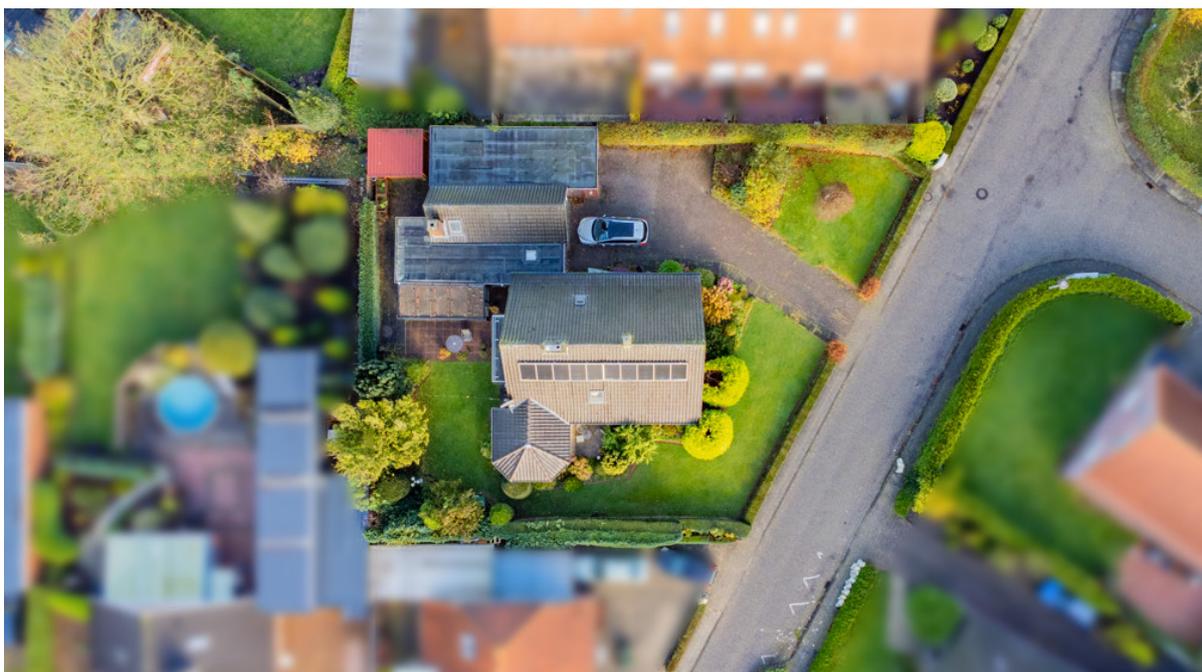
Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	231.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



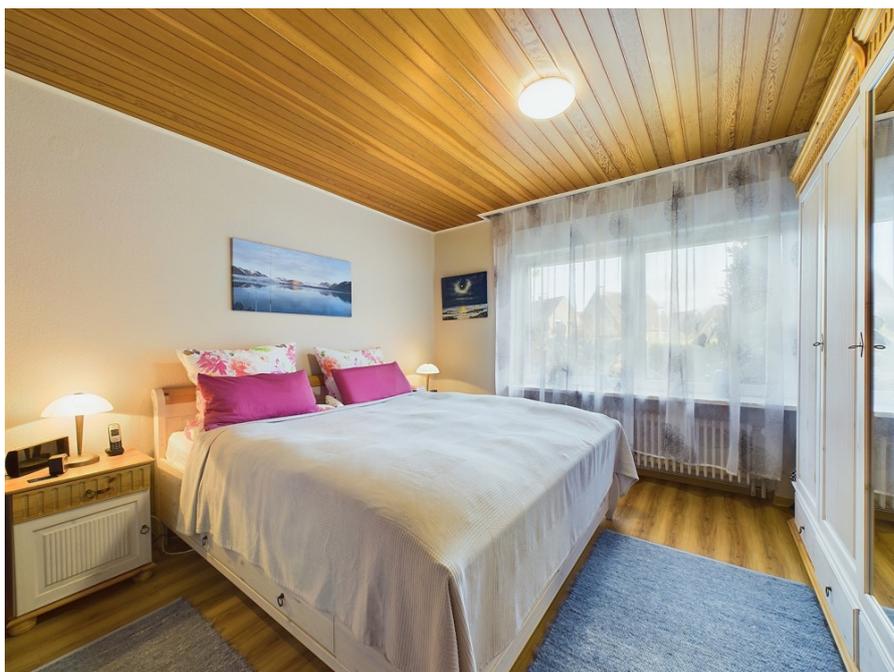
Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Ein erster Eindruck

Dieses ca. 180 m<sup>2</sup> große, gemütliche Einfamilienhaus wurde 1965 in zentraler Lage der Samtgemeinde Esens auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Durch den Haupteingang gelangen Sie in die Erdgeschossdiele des Hauses. Von hier haben Sie Zutritt zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss, sowie zum Keller. Eine Küche inklusive praktischer Einbauküche und wunderschönem, angrenzenden Erker lädt zu gemütlichen Kochabenden ein. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, das Schlafzimmer, das Büro mit Zugang zur Terrasse sowie ein Badezimmer mit begehrter Dusche, machen hier ebenerdiges Wohnen möglich. Im nordöstlichen Anbau befindet sich ein schöner Wintergarten mit Kamin welcher nicht nur im Winter zu gemütlichen Abenden mit der Familie einlädt. Über die beleuchtete Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Das Obergeschoss bietet Ihnen vier Räume (eines mit Zugang zum Balkon) und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Die kleine Küche macht das Obergeschoss rund und bietet die Option, das Obergeschoss als separate Wohnung zu vermieten. Der geräumige Dachboden bietet viel Abstellfläche. Auf dem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück befindet sich neben der Immobilie ein pflegeleicht angelegter Garten, zwei Garagen mit elektrischem Garagentor und angrenzendem Hobbyraum oder kleiner Werkstatt, sowie eine großzügige und eine etwas kleinere Terrasse. Ihren Garten können Sie mit dem eigenen Brunnen bewässern. Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser tollen Immobilie.

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Wohnsiedlung
- Balkon
- Wintergarten
- pflegeleicht angelegter Garten
- zwei Garagen mit elektrischen Garagentoren
- Einliegerwohnung , auch als Ferienwohnung nutzbar
- elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- zwei Einbauküchen
- zwei Bäder, eins mit begehbare Dusche (im EG),
- eins mit Badewanne (im OG)
- Solarpaneele für Warmwasser
- Kamin mit Wasserführung
- Drainage im Rasen
- Brunnen im Garten
- teilweise unterkellert
- Erker

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Alles zum Standort

Wohnen wo andere Urlaub machen. Mit dieser schönen Immobilie könnte dies wahr werden. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße (30 km/h Limit) in der Kleinstadt Esens, welche ein Teil der Samtgemeinde Esens im Landkreis Wittmund ist. Die Bärenstadt ist, genau wie der Name vermuten lässt, eine kleine gemütliche Stadt in Ostfriesland, die den Bären als Wappentier trägt. Das Motto des Namens zieht sich durch viele Bereiche von Esens, sodass Sie einige Abbildungen und Statuen in Form der beliebten Bären entdecken können. Die Innenstadt, welcher durch zahlreiche, alte Gebäude ein besonderer Charme verliehen wird, ist von der Immobilie in Zehn Minuten fußläufig erreichbar. Eine große Anzahl an Geschäften, Museen und Restaurants lädt Sie besonders zu gemütlichen Aufenthalten in der Stadt ein. Für den alltäglichen Gebrauch stehen Ihnen viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Freizeitangebote zu Verfügung, die alle in kürzester Zeit erreichbar sind. Das Bildungsangebot ist mit Kindergärten und Schulen für jede Altersgruppe ausgestattet und somit ideal für Sie als Familie. Die Verkehrsanbindung von Esens ist durch den eigenen Bahnhof sowie die umliegenden Landstraßen sehr flexibel und weitreichend. Die Küste mit dem naheliegenden Küstenort Bengersiel liegt nur 4 km entfernt, in dem Sie mit der Fähre die Insel Langeoog erreichen und spontane, ruhige Aufenthalte auf der Insel verbringen können. Auch der beliebte Küstenort Norddeich, mit weiteren Insel- und Strandangeboten, ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde erreichbar. Aurich, Norden und Wittmund sind die nächsten Städte, in den Ihnen weitere Angebote an Freizeitaktivitäten geboten werden. Mit der Autobahn in Emden, die Sie in einer Stunde erreichen, stehen Ihnen viele weitere Ziele offen, die Sie durch das Autobahnnetz schnellstmöglich erreichen können.

Objektnummer: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 231.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23361051 - 26427 Esens – Esens

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)