

Esens

Modernes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Esens – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger

Objektnummer: 25361097



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 646 m²

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Auf einen Blick

Objektnummer	25361097
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	88.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Die Immobilie



Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 befindet sich in der historischen Küstenstadt Esens und überzeugt durch seine zentrale und familienfreundliche Lage. Das Haus wurde auf einem ca. 646 m² großen Grundstück errichtet und liegt in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Schulen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine harmonische Nachbarschaft. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf sechs Zimmer, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Haus ist aktuell in zwei Wohneinheiten aufgeteilt: Die Obergeschosswohnung mit ca. 85 m² sowie die Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m² sind derzeit vermietet. Die Erdgeschoss Wohnung wird zum 1. Mai 2026 frei. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein gepflegtes und modernisiertes Zweifamilienhaus mit Garten und zeitgemäßer Ausstattung suchen, als auch für Kapitalanleger mit Interesse an einer nachhaltigen Investition.

Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale:

- + Heizungsanlage aus dem Baujahr 2004, regelmäßig gewartet
- + Fenster aus dem Baujahr 2004
- + Dach bis in die Spitze gedämmt
- + Hohlschichtdämmung
- + Großzügige Garten- und Nutzflächen

Für entspannte Stunden im Freien stehen mehrere attraktive Außenbereiche zur Verfügung. Im Obergeschoss lädt eine großzügige Dachterrasse zum Verweilen ein, während im Erdgeschoss eine überdachte Terrasse bzw. ein Sommergarten geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Außenangebot durch eine Blockhütte im Garten, die sich ideal als Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Eine Garage bietet Platz für ein Fahrzeug sowie weiteren Stauraum. Das großzügige Raumangebot innerhalb des Hauses sorgt für viel nutzbare Fläche und erfüllt sämtliche Wohn- und Lebensbedürfnisse. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Alles zum Standort

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 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 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.

Objektnummer: 25361097 - 26427 Esens

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25361097 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com