

Esens

Modernisiertes EFH in begehrter Lage in Esens

Property ID: 26361044



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 600 m²

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

At a glance

Property ID	26361044	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 115 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Pitched roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other		

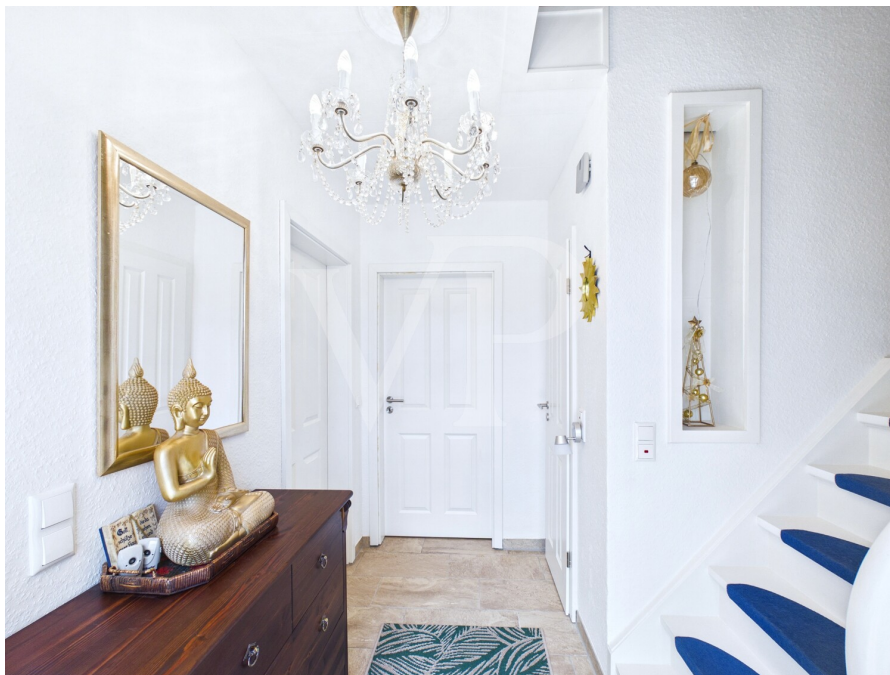
Property ID: 26361044 - 26427 Esens

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	281.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

The property



Property ID: 26361044 - 26427 Esens

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m² und einem Grundstück von ca. 600 m² 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.

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

Details of amenities

- > Baujahr ca. 1965
- > Wohnfläche ca. 115m²
- > Grundstücksfläche ca. 600m²
- > 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

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

All about the location

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 Benseniel 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.

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

Other information

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.

Property ID: 26361044 - 26427 Esens

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com