Esens

Mit Herz und Hand zum Eigenheim – sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Esens

CODE DU BIEN: 25361045

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 118 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 729 m^2

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361045
Surface habitable	ca. 118 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	165.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	457.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Une première impression

Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Platz für die Familie suchen, handwerkliches Geschick mitbringen und sich den Traum vom eigenen Zuhause selbst erfüllen möchten. Hier ist kein perfektes Neubauobjekt zu erwarten – sondern ein Haus mit Geschichte, Charakter und viel Raum für eigene Ideen. Das Wohnhaus wurde 1938 errichtet und verfügt aktuell über rund 81?m² Wohnfläche. Ergänzt wird es durch eine Ausbaureserve im Dachgeschoss von rund 13m² und einem Anbau aus dem Jahr ca. 1947 mit weiteren rund 78?m² Nutzfläche – ursprünglich als Malerwerkstatt mit Wohnanteil genutzt. Die Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten, sei es für ein Kinderzimmer mehr, ein separates Büro oder Hobbyräume. Wer mit anpackt, kann hier sein ganz persönliches Wohnkonzept verwirklichen. Das Grundstück ist mit 729?m² großzügig bemessen. Der Garten bietet genug Platz für Schaukel, Gemüsebeet oder Sommerabende mit der Familie. Ein Schuppen steht für Gartengeräte oder Fahrräder bereit, und auch eine massive Doppelgarage aus dem Jahr 1972 mit ca. 49?m² Fläche sowie die Möglichkeit mehrerer Stellplätze gehören dazu. Ein eigener Brunnen versorgt den Garten zuverlässig mit Wasser. Die Substanz des Hauses ist solide, im Laufe der Jahre wurden immer wieder Modernisierungen durchgeführt. So wurden 1992 Fenster, Elektrik, Türen, Teppich, Bad und WC erneuert. 1997 folgten der Anbau und das Dach des Anbaus. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2005. Das WC wurde 2012 modernisiert, das Duschbad im Jahr 2023 erneuert. Das Haus ist teilunterkellert. Die Lage ist ideal für junge Familien: Ruhig, gewachsen und mit einem öffentlichen Spielplatz direkt gegenüber. Die Kinder können fast vor der Haustür spielen, während Eltern in Sichtweite bleiben. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt von Esens sind gut erreichbar. Auch die Nordseeküste ist nur wenige Minuten entfernt – ideal für Ausflüge am Wochenende. Ein echtes Zuhause für alle, die ihre Zukunft mitgestalten möchten. Mit Platz, Potenzial und einer Umgebung, in der sich Kinder wie Eltern wohlfühlen können. Wer bereit ist, selbst mit anzupacken, wird hier belohnt – mit einem Zuhause nach eigenen Vorstellungen.

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Détails des commodités

- Baujahr ca. 1938
- Wohnfläche aktuell ca. 81?m²
- Ausbaureserve von rund 13?m² im Dachgeschoss
- Anbau ca. 78?m² (1/3 wohnlich, 2/3 ehem. Malerwerkstatt)
- Grundstücksgröße ca. 729?m²
- Doppelgarage Baujahr 1972, ca. 49?m²
- Anbau von ca. 1947, ursprünglich gewerblich genutzt
- Teilunterkellerung (feucht)
- Fenster (Doppelverglasung, 1992)
- Teilweise Heizkörper von 1992
- Heizungsanlage erneuert 2005
- Brunnen
- Schuppen
- Mehrere Stellplätze möglich
- Großer Garten
- Öffentlicher Spielplatz direkt gegenüber
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Esens
- Ideal für handwerklich begabte Familien mit Platzbedarf

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet am Ortsrand von Esens – einem charmanten Kleinstadtzentrum mit historischem Kern und guter Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Ein öffentlicher Spielplatz liegt direkt gegenüber dem Grundstück – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Esens verfügt über eine gute Anbindung, ein lebendiges Zentrum mit kleinen Geschäften, Cafés sowie medizinischer und schulischer Versorgung. Die Nähe zur Nordseeküste macht diesen Standort besonders attraktiv: In wenigen Minuten erreicht man den beliebten Küstenort Bensersiel mit Hafen, Strand, Therme und Fährverbindung nach Langeoog. Auch für Pendler ist die Lage gut geeignet – Wilhelmshaven, Aurich oder Norden sind gut erreichbar. Eine Umgebung, die Ruhe und Natur mit alltagspraktischer Nähe zu Versorgung, Bildung und Freizeit verbindet – genau das, was viele Familien heute suchen.

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 457.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 25361045 - 26427 Esens

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com