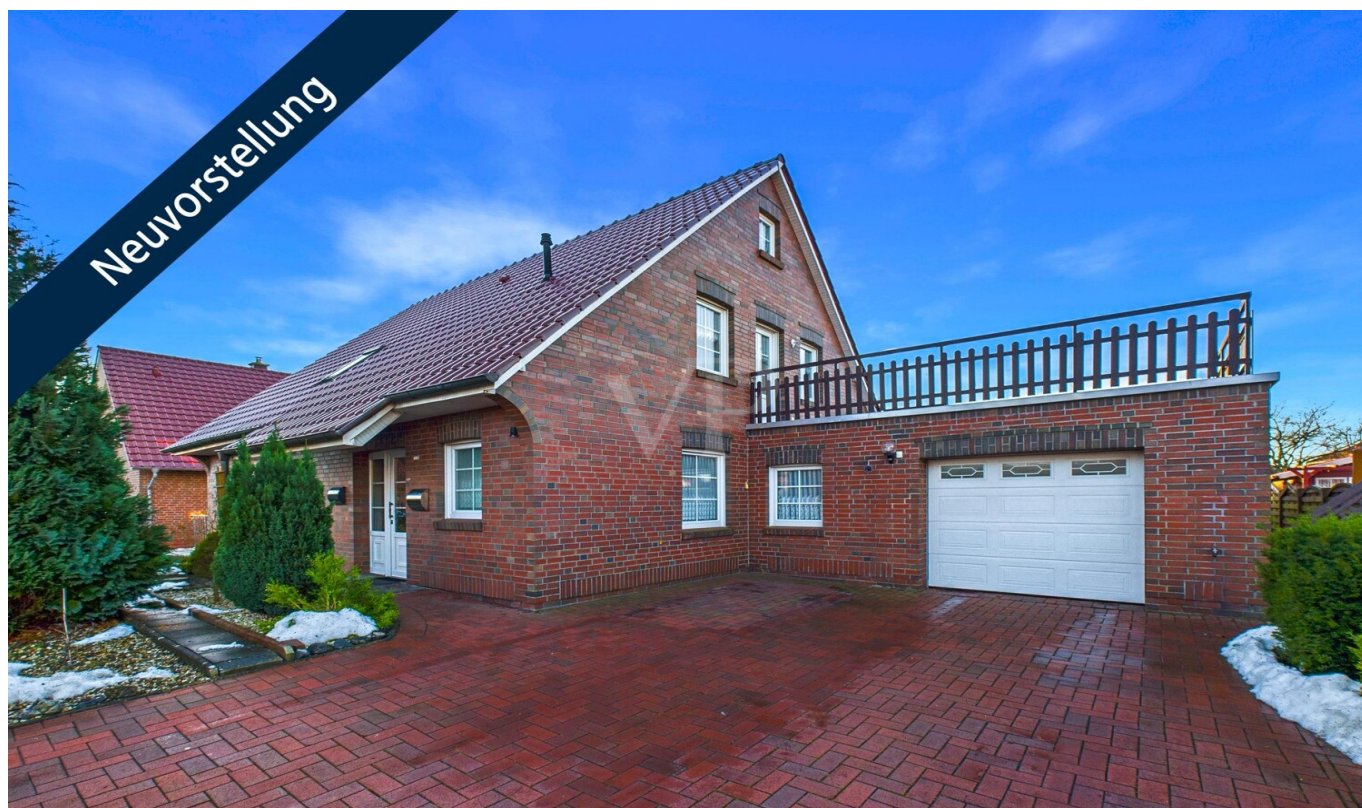


Esens

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

CODE DU BIEN: 25361097



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 646 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

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

**CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361097
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	469.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2032	Consommation finale d'énergie	88.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sowie die Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> 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.



**CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25361097 - 26427 Esens**

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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