

Esens

# Großzügiger Bungalow in zentraler Lage von Esens - Viel Platz für Familie und Gartenfreunde

????????? ??????????: 25361080



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

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 788 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25361080              | ????? ??????? | 289.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 155 m²            | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 7                     |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 4                     |               | beurkundeten          |
| ??????????          |                       | ?????????     | Kaufpreises           |
| ??????????          | 2                     | ?????????     | ????????????????????  |
| ????? ????????????? | 1978                  | ????????????? | ??????????            |
|                     |                       | ????????      | ????????, ??????,     |
|                     |                       |               | ?????                 |

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 30.06.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ?????? ??????    | 196.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       | F              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1978           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????? : 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????? : 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????? : 25361080 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

## ??? ?????? ??????????

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1978 bietet rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 788 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ein Zuhause mit klarer Struktur, viel Platz und einem weitläufigen Garten. Die ruhige, aber zentrale Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Esens verbindet Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

### Highlights auf einen Blick

- + Wohnen auf einer Ebene – ca. 155 m<sup>2</sup>
- + Großzügiger Wohn- & Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- + Drei Zimmer mit flexibler Nutzung
- + Zwei Bäder mit Sanierungspotenzial
- + Großer Garten mit mehreren Terrassenzugängen
- + Garage & Stellplatz

Der helle Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und öffnen den Blick in den Garten – perfekt für gemütliche Abende und gesellige Runden. Die Küche ist funktional geschnitten und kann bei Bedarf offen gestaltet werden. Zwei zusätzliche Räume bieten Platz für Büro, Gäste oder Hobbyräume.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Bad mit Dusche und ein Durchgangszimmer, das sich als Ankleide oder Arbeitsbereich eignet. Der liebevoll eingewachsene Garten mit mehreren Zugängen lädt zum Entspannen und Genießen ein. Dieser Bungalow ist ideal für Familien, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Gestaltungsspielraum schätzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst das Potenzial dieses Bungalows.

??????? ???????: 25361080 - 26427 Esens

??????????????? ??? ????????

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Helle Glasfront mit Blick in den Garten
- Gemütliche Kaminecke im Wohnzimmer
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss (eins davon als Durchgangszimmer, vielseitig nutzbar)
- Zwei flexibel nutzbare Räume im Erdgeschoss (z. B. Büro, Hobbyraum, Hauswirtschaft) – ebenfalls mit Terrassenzugang
- Zwei Badezimmer (EG: mit Dusche, Badewanne & Doppelwaschbecken | OG: mit Dusche) – beide sanierungsbedürftig
- Zusätzliches Gästezimmer im Erdgeschoss
- Küche angrenzend an den Wohnbereich, räumlich getrennt
- Dach-Zwischendecke bereits gedämmt
- Öl-Zentralheizung
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit drei Terrassenzugängen
- Ruhige Ortsrandlage mit guter Anbindung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit)

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

??? ??? ??? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in der schönen historischen Küstenstadt Esens. Die zentrale Lage des Hauses in direkter Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulen, bietet eine ideale Umgebung für Familien, die eine Erreichbarkeit schätzen. Die Umgebung ist geprägt von weiteren Einfamilienhäusern und bietet somit eine harmonische Nachbarschaftsstruktur.

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.

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ?????????: 25361080 - 26427 Esens

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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