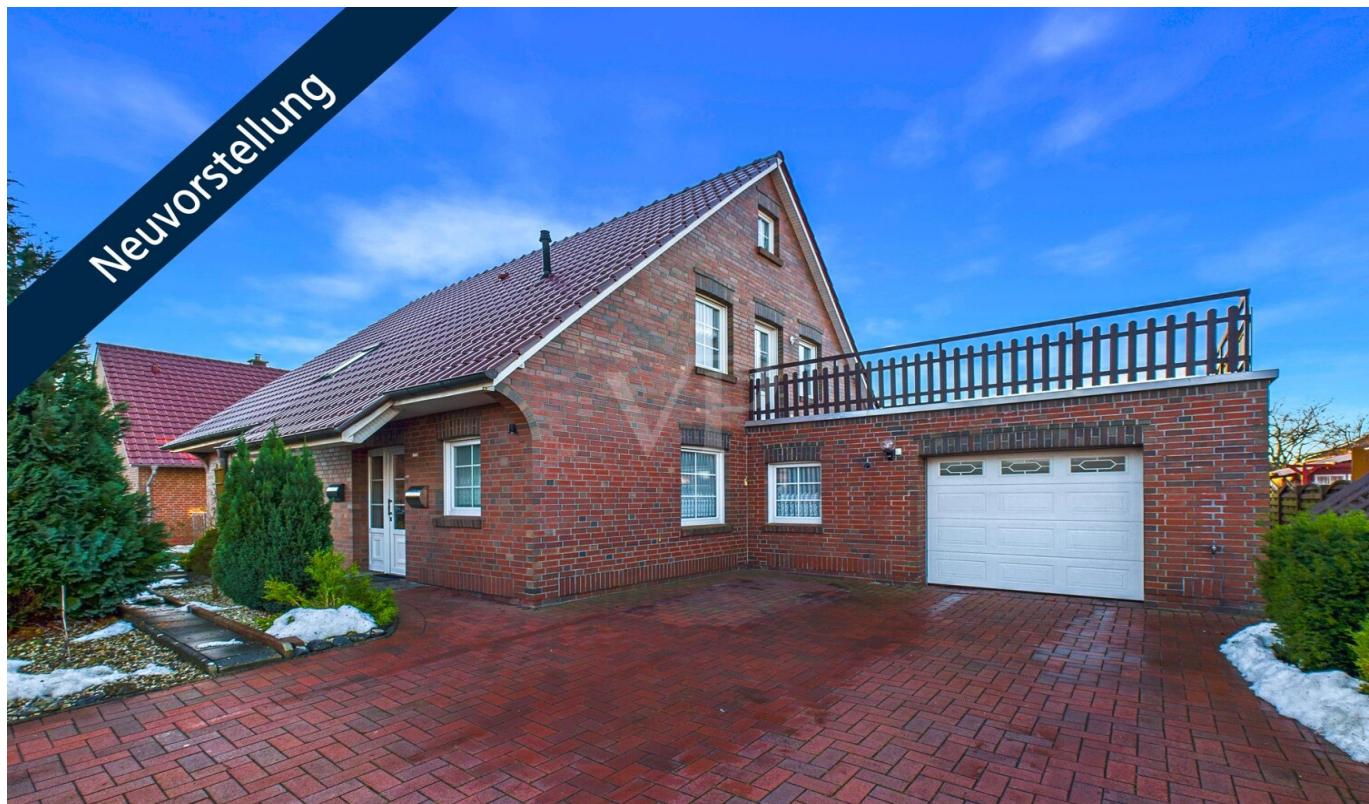


Esens

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

???????: 25361097



?????: 469.000 EUR • ?????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ?????: 646 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ????? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????????

● ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

## ?? ??? ????

????????? ????????	25361097
???????????	ca. 185 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	3
???????????	
???????????	3
???? ????????????	2004
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ????????	469.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
???????????	???????, WC ???????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 25361097 - 26427 Esens

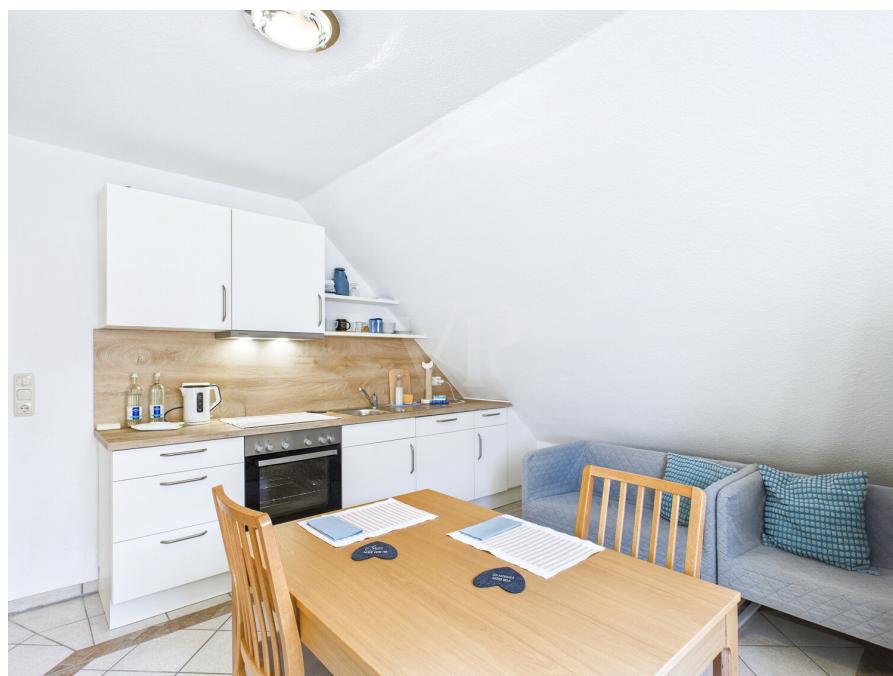
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
???? ???? ????????	???? ???? ?????? ??????
???????????????	19.09.2032
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ??????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	88.70 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	C
???????????????	
???????????	
???? ???? ????????????	2004
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



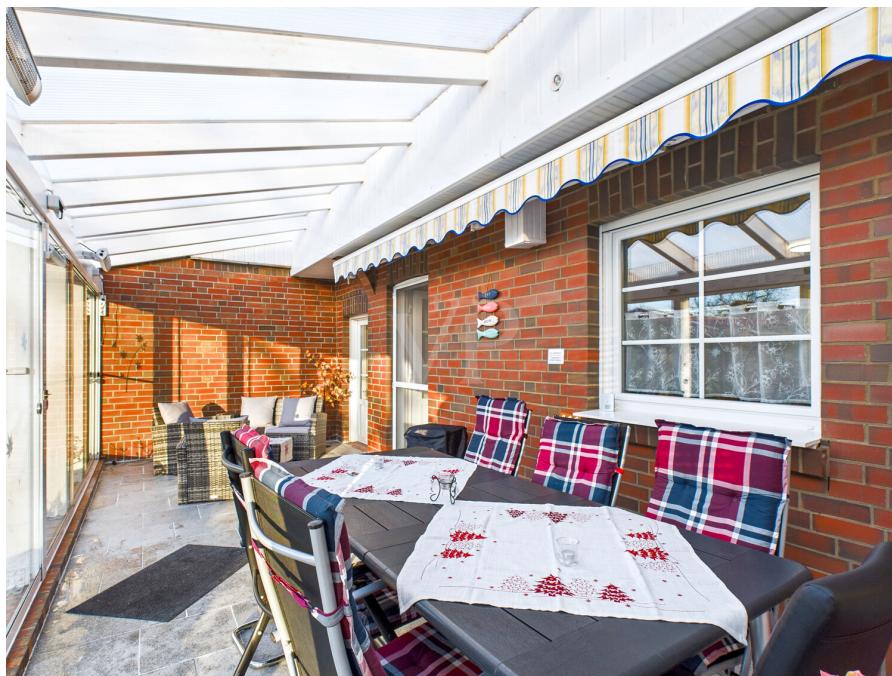
???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



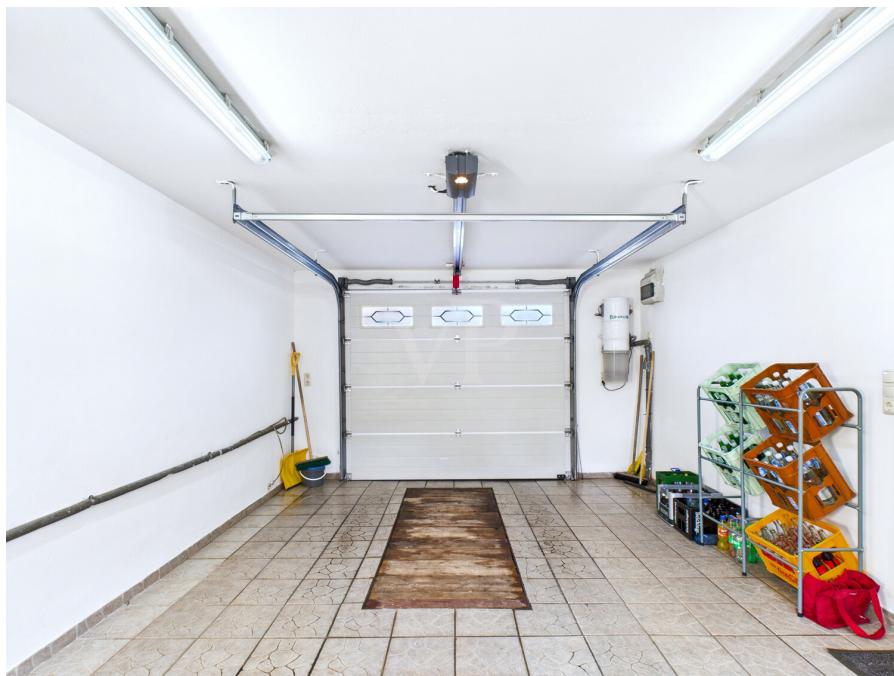
???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

?? ??????



???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

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

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.

???????? ??????: 25361097 - 26427 Esens

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

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 Bensersiel beträgt nur 5 km. Bensersiel 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 abwechlungsreichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen und Verweilen ein.

???????? ?????: 25361097 - 26427 Esens

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

**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.

???????? ?????: 25361097 - 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)