

Esens

# Esens - Gepflegtes Reihenendhaus mit großem Garten in zentraler Lage!

VP azonosító: 25361094



VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 240 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Áttekintés

VP azonosító	25361094
Hasznos lakótér	ca. 74 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	249.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	103.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991



VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Endlage verbindet den Komfort eines eigenständigen Hauses mit einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen. In einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder auch Kapitalanleger. Hier können Sie renovieren, einziehen und das Objekt flexibel selbst nutzen oder vermieten.

Die Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und überzeugt durch eine klare, funktionale Struktur. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit angenehmem Lichteinfall und direktem Zugang zum Außenbereich. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet Potenzial für eine moderne Einbauküche nach individuellen Vorstellungen. Die räumliche Trennung von Wohn- und Schlafbereichen unterstreicht den Hauscharakter und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Die Aufteilung auf zwei Ebenen schafft Rückzugsmöglichkeiten und bietet gleichzeitig ausreichend Raum für das tägliche Leben.

Ein besonderes Highlight ist das der Immobilie zugeordnete Grundstück mit einem Miteigentumsanteil von 223,814 / 1.000 - dies entspricht einer ideellen Grundstücksgröße von ca. 240 m<sup>2</sup>. Der großzügige Garten, die Terrasse sowie ein Blockhaus und ein Unterstand eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Rückzugsort, Spielfläche für Kinder, Stauraum oder Platz für entspannte Stunden im Freien. Gerade die Endlage des Reihenhauses sorgt hier für ein Plus an Privatsphäre.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss. Die Bäder sind gepflegt und funktional ausgestattet. Rollläden an den Fenstern bieten Sichtschutz und ermöglichen eine flexible Lichtregulierung.

Das Gebäude wurde 1991 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2020 wurde unter anderem die Heizungsanlage erneuert.

Die zentrale Lage in Esens bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst vom Charme und den vielseitigen Möglichkeiten dieses Reihenendhauses. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25361094 - 26427 Esens

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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