

Esens

## Tanto spazio per le tue idee: casa indipendente con ampio terreno in una posizione popolare a Esens

**Codice oggetto: 25361065**

VERKAUFT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.085 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361065	Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

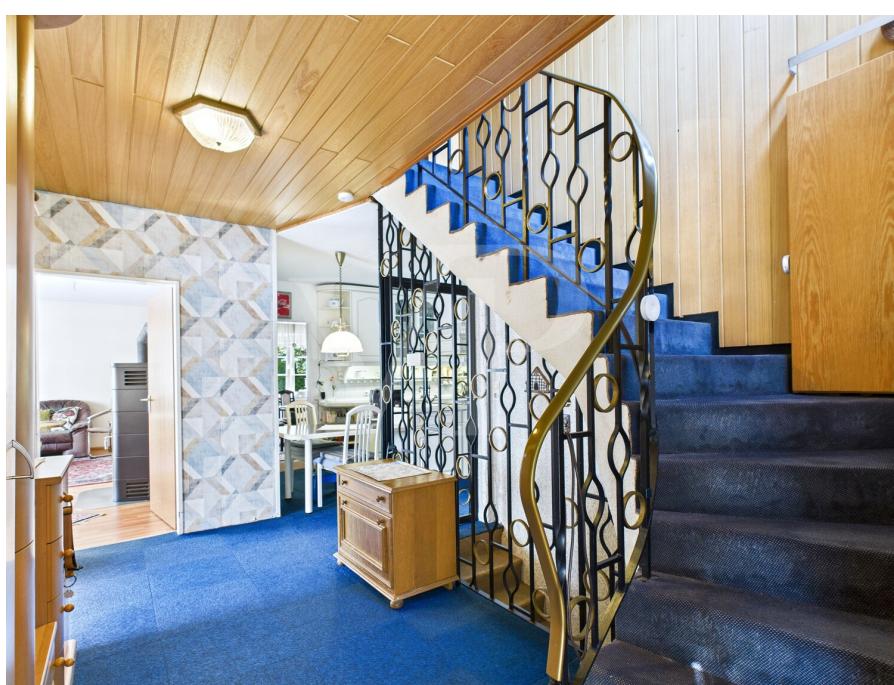
Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	226.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



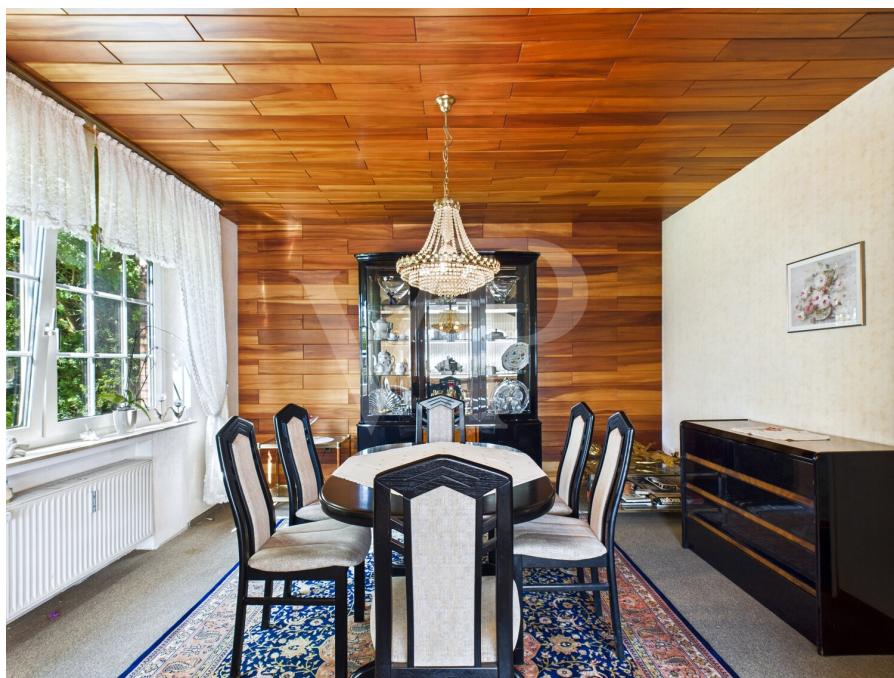
Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



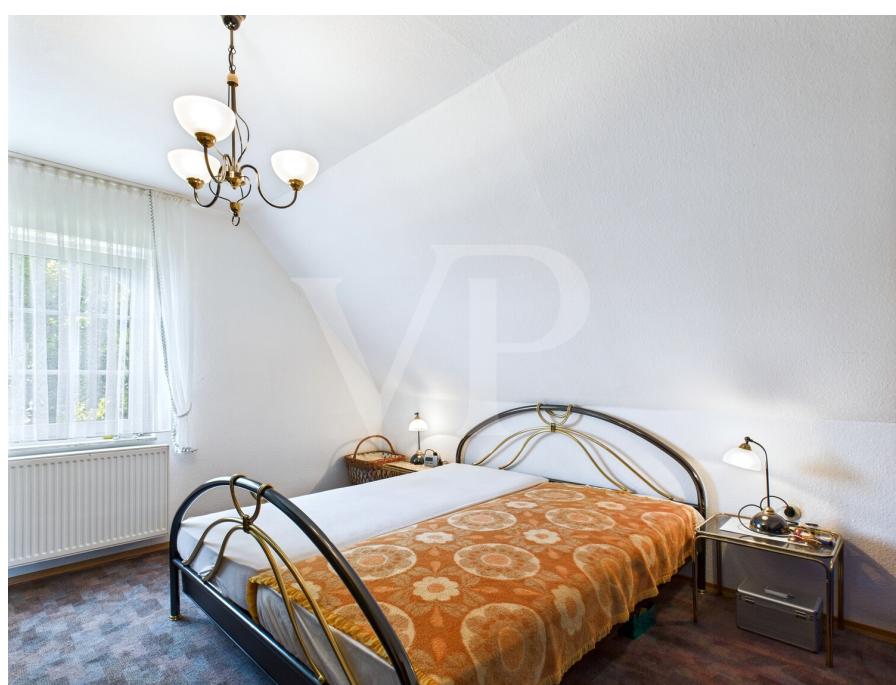
Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



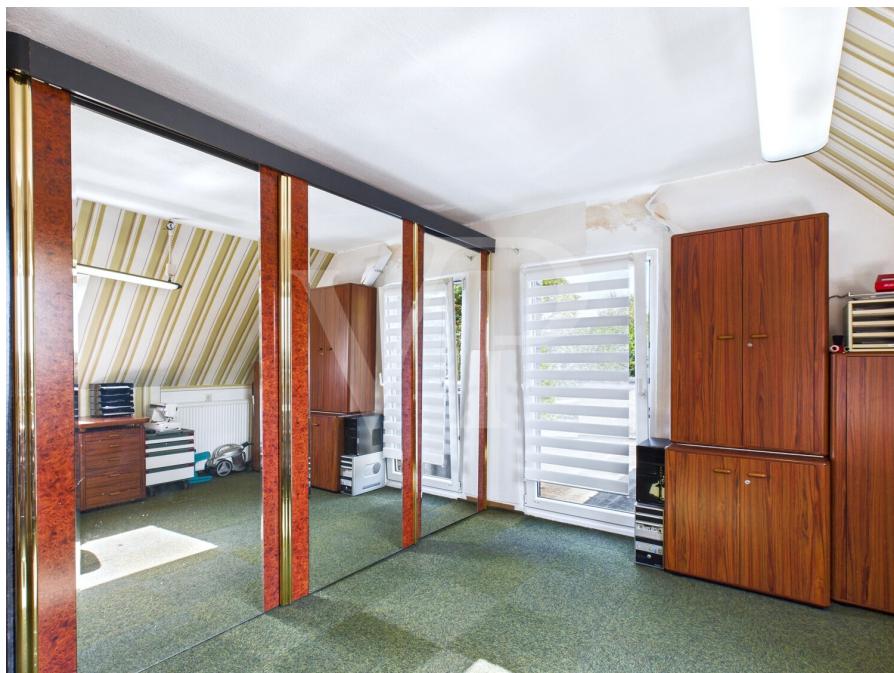
Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1972, sorge su un terreno di circa 1.085 m<sup>2</sup>. Con circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di sei locali, tra cui due camere da letto e due bagni, la proprietà offre ampio spazio per famiglie o coppie che cercano una casa spaziosa con flessibilità di progettazione. Si accede alla casa attraverso l'ampio e luminoso ingresso, che offre ampio spazio per un guardaroba e conduce direttamente alle diverse zone giorno. Da qui si accede sia al ripostiglio che al garage. Anche il bagno per gli ospiti è accessibile dall'ingresso. Attraversando il corridoio, oltre la scala che porta al piano superiore, si accede alla zona giorno e pranzo open space. Questa zona colpisce per la sua spaziosità e le ampie finestre, che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Adiacente si trova la cucina con disimpegno, che offre ampio spazio per cucinare e lavorare. Un'ampia finestra si apre sul giardino e garantisce una piacevole luce naturale. Proprio accanto si trova la pratica cucina a vista, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'accesso diretto alla terrazza e all'ampio giardino rende questa zona il cuore della casa. Il piano terra ospita anche un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Un funzionale bagno con doccia completa questo piano. La scala conduce al piano superiore, dove si trovano due ampie camere da letto, ideali per rifugiarsi grazie alla loro posizione tranquilla. Un ulteriore studio completa la zona giorno di questo piano. Da qui si accede anche all'ampia mansarda, che offre un potenziale di sviluppo versatile. Due bagni e il disimpegno centrale completano il piano superiore. Il seminterrato offre ampio spazio utilizzabile. Oltre a un'ampia cantina, ci sono altri due ripostigli, ideali per provviste, hobby o ulteriore spazio. La casa stessa necessita di ristrutturazione, ideale per acquirenti proattivi che desiderano creare una casa interamente secondo i propri desideri. È riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato. È disponibile un certificato di prestazione energetica, visionabile su richiesta. La proprietà dispone anche di un ampio parcheggio. La posizione vanta una tranquilla strada senza uscita e un quartiere accogliente con buone infrastrutture. Negozi, scuole e trasporti pubblici sono facilmente raggiungibili.

Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens

## Tutto sulla posizione

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 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.

**Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 226.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25361065 - 26427 Esens**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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