

**Esens**

# **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial zentral in Esens**

**Codice oggetto: 25361099**



**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

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

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25361099</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1948</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport, 2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>195.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>216.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1948 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 649 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus steht aktuell leer und bedarf einer umfassenden Sanierung, was zukünftigen Eigentümern die Chance eröffnet, eigene Wohnideen umzusetzen. In den vergangenen Jahren wurden zudem verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Die Zentralheizung wurde 2021 erneuert und ist für H-Gas geeignet, die Auffahrt sowie der Zaun wurden 2021 erneuert, der Anbau stammt aus dem Jahr 1997, die Jalousien wurden 1992 installiert, Teile der Elektrik wurden 1990 erneuert und die Treppe wurde 1988 ausgetauscht. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Das Erdgeschoss empfängt die Bewohner durch einen gepflegten Eingangsbereich mit gefliesten Böden und einer offenen Marmortreppe mit Metallgeländer. Im Wohnzimmer erwartet Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Raum mit abgehängter Holzdecke und einem Deckenventilator. Der direkt angrenzende Anbau bietet durch große Fenster viel Tageslicht und einen weiten Blick auf den eigenen Garten. Dieser kann als großzügiger zusätzlicher Aufenthaltsraum genutzt werden. Die Küche ist mit einer Einbauküche in Holzoptik sowie großzügigen Arbeits- und Abstellflächen ausgestattet; helle Fliesenböden und praktische Oberlichter sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Für den Hauswirtschaftsraum steht ein separater, funktionaler Hauswirtschaftsbereich mit Regalen, Waschbecken und modernen Versorgungsanschlüssen zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit Schrägdecke in Holzoptik und zwei Fenstern, die viel Licht spenden. Die weiteren Schlafräume überzeugen ebenfalls durch Tageslicht und kreative Wand- und Deckengestaltung, ergänzt durch Einbauregale. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über ein Dachflächenfenster, keramischen Wand- und Bodenfliesen sowie einer separaten Toilette und Waschtisch. Das Duschbad im Erdgeschoss besteht aus hell gefliesten Flächen, einer modernen, ebenerdigen Dusche mit Glastrennwand und zusätzlichen Haltegriffen für mehr Komfort und Sicherheit.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, wie die Luftaufnahme zeigt, mit grüner Einfriedung, gepflegtem Vorgarten und einer angrenzenden Nachbarschaft im umgebenden Umfeld.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Haus mit solider Bausubstanz in bevorzugter Wohnlage von Esens zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## **Dettagli dei servizi**

- Baujahr ca. 1948
- Wohnfläche aktuell ca. 120?m<sup>2</sup>
- Große Werkstatt + Anbau mit Nutzflächen
- Anbau von 1997 ca. 16?m<sup>2</sup>
- Grundstückgröße ca. 649?m<sup>2</sup>
- Garage + weitere Carports
- Fenster (Kunststoff - Doppelverglasung, 1985)
- Heizungsanlage erneuert 2021
- Großen Schuppen
- Mehrere Stellplätze möglich
- Garten
- Öffentlicher Spielplatz in direkter Nähe
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Esens
- Ideal für handwerklich begabte Familien mit Platzbedarf

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet am Ortsrand von Esens – einem charmanten Kleinstadtzentrum mit historischem Kern und guter Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Ein öffentlicher Spielplatz liegt direkt gegenüber dem Grundstück – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Esens verfügt über eine gute Anbindung, ein lebendiges Zentrum mit kleinen Geschäften, Cafés sowie medizinischer und schulischer Versorgung.

Die Nähe zur Nordseeküste macht diesen Standort besonders attraktiv: In wenigen Minuten erreicht man den beliebten Küstenort Bensen mit Hafen, Strand, Therme und Fährverbindung nach Langeoog. Auch für Pendler ist die Lage gut geeignet – Wilhelmshaven, Aurich oder Norden sind gut erreichbar.

Eine Umgebung, die Ruhe und Natur mit alltagspraktischer Nähe zu Versorgung, Bildung und Freizeit verbindet – genau das, was viele Familien heute suchen.

**Codice oggetto: 25361099 - 26427 Esens**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25361099 - 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)**