

**Esens**

# Familienfreundliches Wohnen in begehrter Lage in Esens - Einfamilienhaus mit großem Grundstück

**Codice oggetto: 25361098**



**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.026 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361098	Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Superficie netta	ca. 178 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	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	88.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361098 - 26427 Esens**

## Una prima impressione

Dieses Haus ist wie gemacht für Familien, die Platz brauchen, Freiheit schätzen und ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Für alle, die nicht einfach nur ein Haus suchen – sondern einen Ort, an dem Kinder im Garten spielen, Freunde auf der Terrasse zusammenkommen und langfristige Wohnträume Wirklichkeit werden.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.026 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit einer Wohnfläche von rund 178 m<sup>2</sup>. Aktuell in zwei Wohneinheiten unterteilt, eröffnet es vielseitige Perspektiven:

Das Erdgeschoss steht zur freien Verfügung und begeistert mit einer großzügigen Terrasse sowie direktem Zugang in den weitläufigen Garten – ein Paradies für Kinder, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende mit der Familie.

Das Obergeschoss ist derzeit vermietet und verfügt über eine attraktive Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft. Perspektivisch bietet sich hier die Möglichkeit, das gesamte Haus wieder als großzügiges Familiendomizil zu nutzen – oder Wohnen und Vermieten intelligent miteinander zu verbinden.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Diese Aufteilung bietet ideale Voraussetzungen für größere Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Paare mit Platzbedarf für Homeoffice und Gäste. Rückzugsorte und Gemeinschaftsflächen lassen sich hier harmonisch miteinander verbinden.

Die 2013 erneuerte Gastherme bildet eine solide technische Basis. Darüber hinaus bietet die Immobilie wertvolles Entwicklungspotenzial im Bereich der energetischen Modernisierung. Für Käufer eröffnet sich hier die Chance, das Haus zukunftsorientiert weiterzuentwickeln – sei es durch Optimierung der Energieeffizienz oder weitere energetisch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen. So lässt sich nicht nur der Wohnkomfort steigern, sondern auch langfristig in Werterhalt und Zukunftssicherheit investieren.

Die Ausstattung entspricht einer soliden Basis und bietet die ideale Grundlage, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Statt Kompromisse einzugehen, gestalten Sie hier Ihr Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen – in Architektur, Ausstattung und energetischem Standard.

Das freistehende Haus überzeugt zudem durch Privatsphäre, Unabhängigkeit und den selten gewordenen Luxus eines über 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Ob Spielbereich, Nutzgarten, Poolidee oder einfach nur großzügige Grünfläche – hier entsteht Lebensqualität im eigenen Garten.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf und Weitblick, für Käufer mit Gestaltungsanspruch sowie für alle, die ein solides Fundament suchen, um ihr persönliches Traumhaus mit Zukunftspotenzial zu erschaffen. Eine Immobilie mit Raum, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten – bereit für ihr nächstes Kapitel. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Gelegenheit im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Codice oggetto: 25361098 - 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)