

Esens

# Viel Platz für Ihre Ideen – Einfamilienhaus mit großem Grundstück in beliebter Lage von Esens

*CODICE OGGETTO: 25361065*



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
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

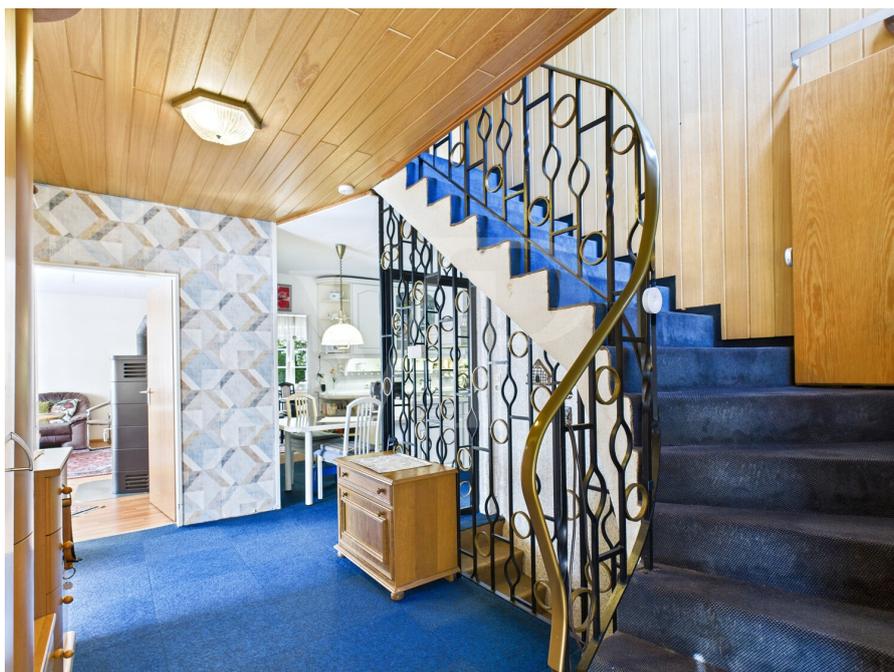
CODICE OGGETTO: 25361065 - 26427 Esens

## 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

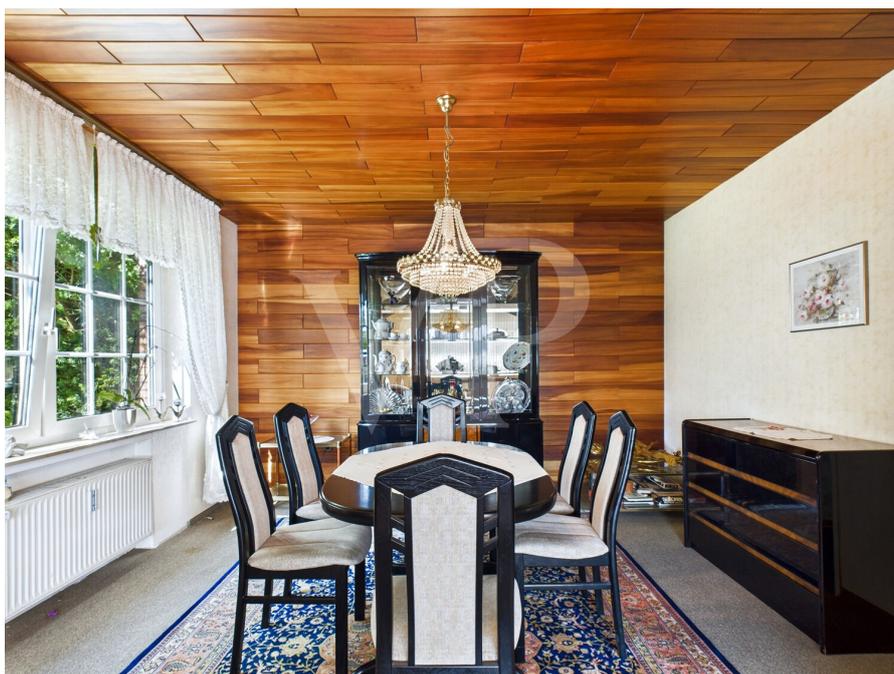
CODICE OGGETTO: 25361065 - 26427 Esens

## 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**

## Una prima impressione

Auf einem rund 1.085 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972. Mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern – darunter zwei Schlafzimmer und zwei Bäder – bietet die Immobilie viel Platz für Familien oder Paare, die ein großzügiges Zuhause mit Gestaltungsfreiheit suchen.

Wir betreten die Immobilie über den großzügigen, hellen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und direkt in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Von hier aus gelangen wir sowohl in den Abstellraum als auch in die Garage. Ebenfalls vom Eingangsbereich erreichbar ist das Gäste-WC.

Über den anschließenden Flur, vorbei an der Treppe ins Obergeschoss, betreten wir den offenen Wohn- und Essbereich. Dieser besticht durch seine Großzügigkeit und die großen Fensterflächen, die für ein helles, freundliches Ambiente sorgen.

Angrenzend befindet sich die Küche mit Flur, die viel Platz zum Kochen und Arbeiten bietet. Ein großes Fenster öffnet den Blick in den Garten und sorgt für angenehmes Tageslicht. Direkt daneben liegt die praktische Hinterküche, die zusätzlichen Stauraum schafft. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten macht diesen Bereich zum Herzstück des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Büroraum nutzen lässt. Abgerundet wird die Etage durch ein funktionales Duschbad.

Über die Treppe erreichen wir das Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die durch ihre ruhige Lage ideale Rückzugsorte bieten. Ein weiteres Arbeitszimmer ergänzt das Raumangebot dieser Ebene. Von dort aus gelangen Sie zudem auf die große Dachfläche, die vielseitiges Ausbaupotenzial bietet. Zwei Badezimmer sowie der zentrale Flur komplettieren das Obergeschoss.

Das Kellergeschoss bietet reichlich Nutzfläche. Neben einem großen Kellerraum stehen hier zwei weitere Abstellräume zur Verfügung – ideal für Vorräte, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Das Haus selbst befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für Käufer, die Eigeninitiative mitbringen und ein Zuhause ganz nach ihren Wünschen gestalten

möchten. Beheizt wird es über eine Zentralheizung. Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Auf dem Grundstück stehen außerdem ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage punktet mit einer ruhigen Sackgassenlage und freundlichen Nachbarschaft in guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar.

**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 Bengersiel beträgt nur 5 km. Bengersiel 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 abwechslungsreichen 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.

**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)