

Esens – Esens

## Weitsicht hinterm Haus und das Zentrum um die Ecke - Einfamilienhaus in Esens

**CODICE OGGETTO: 24335043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150,8 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens**

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

CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335043
Superficie netta	ca. 150,8 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Heim – ein charmantes Einfamilienhaus im typischen Friesenstil auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von 840 Quadratmetern. Die Lage am Feldrand bietet Ihnen eine beneidenswerte Weitsicht und sorgt für ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit. Das im Jahr 2002 erbaute Haus besticht durch eine Wohnfläche von ca. 150,8 Quadratmetern, verteilt auf sechs Zimmer. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern bietet es ausreichend Platz für eine große Familie und Gäste. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer im Erdgeschoss, das sich ideal als Büro nutzen lässt und Ihnen dadurch die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens bietet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Vollbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu schaffen und bietet Platz um mit der ganzen Familie die Köstlichkeiten am Tisch zu genießen. Besonders praktisch ist der angrenzende Wirtschaftsraum mit Nebeneingang. Hier finden neben den Vorräten, auch Ihre Waschmaschine sowie Ihr Trockner ihren Platz. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine großzügigen, über Eck verlaufenden Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. An kalten Tagen genießen Sie die wohlige Wärme des Kaminofens, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die südlich ausgerichtete Terrasse, direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Neben den drei Schlafzimmern im Obergeschoss bietet die Ebene zusätzlichen Komfort mit einem Duschbad. Der separate Heizungsraum im Obergeschoss und die Gaszentralheizung, erneuert im Jahr 2020, garantieren Ihnen Effizienz und Komfort. Nachhaltigkeit und Gemütlichkeit werden durch den Einsatz von Lehmputz und viel Holz, inklusive attraktiver Sichtbalken im Erdgeschoss, unterstrichen. Die Bodenbeläge sind sorgfältig ausgewählt: Fliesen im Erdgeschoss und Holzdielen im Obergeschoss verleihen den Räumen ein behagliches Wohngefühl. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen eine große Auffahrt zur Verfügung. Die Holz-Gartenhütte und der Geräteschuppen bieten zusätzlichen Stauraum und die pflegeleicht angelegte Außenanlage runden das Angebot perfekt ab. Dieses unglaublich schöne Anwesen befindet sich in einer bevorzugten Wohnsiedlung ohne Tourismusauflauf und dennoch in der Nähe des Zentrums. Einziehen und Ostfriesland genießen – hier wird dieser Traum zur Realität. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnsiedlung im malerischen Ortsteil Esens in Ostfriesland, nur wenige Minuten von der Nordsee entfernt. Umgeben von einer unglaublich schönen Feldrandlandschaft bietet das Anwesen eine unvergleichliche Weitsicht und ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die das maritime Flair der Nordsee schätzen. Die Nähe zu den Sielorten, charmante kleine Häfen entlang der Küste, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein, bei denen Sie die frische Nordseeluft genießen können. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung ist die Innenstadt von Esens in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte sind schnell und bequem erreichbar. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe, die für eine umfassende Bildung Ihrer Kinder sorgen. Zahlreiche Ärzte, Apotheken und das örtliche Krankenhaus gewährleisten eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Esens bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen Angeboten, darunter Museen, Theater und regelmäßige Veranstaltungen. Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder, Sporthallen und Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Immobilie profitiert auch von der Nähe zu den Ostfriesischen Städten Norden, Aurich und Wittmund, die alle innerhalb einer kurzen Fahrtzeit erreichbar sind und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und Dienstleistungen bieten. Diese Städte erweitern das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und machen das Leben in Esens noch attraktiver. Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die bevorzugte Lage am Feldrand mit Weitsicht und die unmittelbare Nähe zur Nordsee machen dieses Anwesen zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Ruhesuchende. Genießen Sie die hohe Lebensqualität und die vielen Vorzüge, die Esens und die Umgebung zu bieten haben.

**CODICE OGGETTO: 24335043 - 26427 Esens – Esens**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24335043 - 26427 Esens – Esens**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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