Esens – Esens

Wohlfühloase mit traumhaftem Garten in zentraler Lage von Esens

CODE DU BIEN: 24361022

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 121 m² • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.191 m²

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24361022
Surface habitable	ca. 121 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1994

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.09.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	125.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

La propriété

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Une première impression

Dieses einladende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1994 gebaut und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² und einem großzügigen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.191 m². Die optimale Grundrissgestaltung und der einladende Garten heben diese Immobilie besonders hervor und eigenen sich hervorragend für das gemeinsame Familienleben. Das Erdgeschoss ist teilweise mit einem Teppichboden versehen. Dieser ist nur aufgelegt, nicht geklebt. Darunter befindet sich ein heller Fliesenboden. Durch die Haustür treten Sie direkt in den Flur ein, der Ihnen Zutritt zu allen wichtigen Wohnräumen im Erdgeschoss sowie den Aufgang in das Dachgeschoss ermöglicht. Warme Holztöne, welche sich durch das gesamte Wohnhaus ziehen, geben dem hell erleuchteten Eingangsbereich eine gemütliche Atmosphäre und heißen Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Der Flur bietet optimalen Raum für eine Garderobe sowie für eine Kommode. Zusätzliche Kleidung kann auch im Hauswirtschaftsraum untergebracht werden, welcher über den Flur zu erreichen ist. Im Hauswirtschaftraum befinden sich außerdem der Waschmaschinenanschluss und ein praktisches Waschbecken. Zudem gelangen Sie über den Hauswirtschaftsraum in den Garten. Zurück im Flur erreichen Sie, angrenzend zum Hauswirtschaftsraum, das ebenerdige Duschbad. Ein Fenster und helle Fliesen in Weiß und Grau füllen das Bad mit hellem Tageslicht, wobei Mamorakzente ein modernes Design zeigen. Die ebenerdige Dusche ermöglicht zusätzlich die Nutzung des Raumes in jedem Alter. Gegenüber der Haustür befindet sich das geräumige Wohnzimmer. Dieses stellt das Herzstück des Wohnhauses dar, da es ausreichend Platz für die gesamte Familie und weiter Gäste bietet. Eine große Fensterfront ermöglicht Ihnen einen wunderbaren Blick in den grünen Garten . Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer mit Nord-Ost-Ausrichtung und eine Küche. Durch das Schlafzimmer ist dieses Wohnhaus ebenerdig bewohnbar und somit bis ins hohe Alter nutzbar. Die Küche enthält eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020 und bietet zusätzlichen Platz für eine Essecke. Hier bieten sich hervorragende Möglichkeiten für gemeinsame Kochabende, bei denen Sie Ihre Zeit mit der Familie verbringen können. Angrenzend an die Küche befindet sich eine Speisekammer, in der Stauraum für Lebensmittel und Haushaltgeräte geboten wird. Betreten Sie das Dachgeschoss über die Treppe, finden Sie zwei Schlafzimmer und ein Vollbad. Das zeitlose Bad wirkt durch das Fenster und die weißen Fliesen sehr hell und einladend. Stauraum wird durch durchdachte Nischen elegant mit in den Raum eingebaut, wobei ebenfalls ausreichend Platz für zusätzliche Staumöglichkeiten vorhanden ist. Außerdem im Bad untergebracht, ist die Heizung aus dem Jahr 2015. Die zwei Schlafzimmer bieten viele Nutzungsmöglichkeiten, bei denen Sie Ihren Wünschen und Vorstellungen nachgehen können. Sie können beispielsweise als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Neben

dem Wohnhaus bietet eine Garage genügend Platz für Ihr Auto und weitere Fahrräder. Auch handwerklich begabte Personen können hier Ihrem Hobby nachgehen, da sich angrenzend an die Garage ein kleiner Abstellraum befindet, welcher sich auch als Werkstatt umfunktionieren lässt. Der naturnahe Garten rundet das Gesamtbild der Immobilie ab. Ein idyllischer Teich und bunte, liebevoll gepflegte Sträucher und Blumen laden besonders in den warmen Tag zu langen Aufenthalten im Garten ein. Von der Südterrasse können Sie diese Idylle genießen und Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Der hintere Teil des Gartens besteht aus einer Obstbaumwiese, der durch eine Hecke abgetrennt und durch einen romantischen Bogen zugänglich ist. Insgesamt ergeben sich im Garten viele Nutzungsmöglichkeiten, da neben der Terrasse, den Beeten und dem Teich ebenfalls eine Gemüsebeet vorhanden ist.

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Détails des commodités

- Garage
- Werkstatt
- einladender Garten
- Südterrasse
- Obstbaumwiese
- Teich
- Einbauküche aus 2020
- Waschmaschinenanschluss
- Heizung aus 2015
- ebenerdiges Wohnen
- Teppichboden
- Fliesen
- Doppelverglasung
- zwei Tageslichtbäder
- Hauswirtschaftsraum
- Speisekammer

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Tout sur l'emplacement

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in der wunderschönen, küstennahen und historischen Stadt Esens. Esens ist eine Kleinstadt im ostfriesischen Landkreis Wittmund sowie Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Esens. Historisch gehört die Stadt, als wichtigster zentraler Ort, zum Harlingerland. Die Entfernung bis zur Küste und zum Ortsteil Bensersiel ist von der Immobilie nur 5 Kilometer entfernt. Bensersiel ist ein staatlich anerkanntes Nordseeheilbad und bietet einen Boots- und Fischkutterhafen sowie einen langen, kinderfreundlichen Sandstrand. Mit der Fähre erreichen Sie die Insel Langeoog. Im Ortskern, dieser ist 1,5 km von der Immobilie entfernt, finden sie alle wichtigen Dinge des Alltags, wie Supermärkte, Banken und Ärzte. Kindergärten und Schulen sind im Umkreis von zwei Kilometern erreichbar. Die bekannten Städte Emden, Aurich, Esens, Wittmund, Jever und Wilhelmshaven laden mit ihren unterschiedlichen und typisch nordischen Innenstädten zum Shoppen ein.

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2030. Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24361022 - 26427 Esens – Esens

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com