

Esens

# Solider Altbau in der Innenstadt von Esens - Nordsee

*CODICE OGGETTO: 25361036*



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 290 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25361036 - 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: 25361036 - 26427 Esens

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25361036               | Prezzo d'acquisto      | 449.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 177 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 7                      | Stato dell'immobile    | Ristrutturato                                                             |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 3                      | Superficie lorda       | ca. 63 m <sup>2</sup>                                                     |
| Anno di costruzione | 1909                   | Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.04.2032 | Consumo energetico                                    | 161.70 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | F                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1909                |

CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



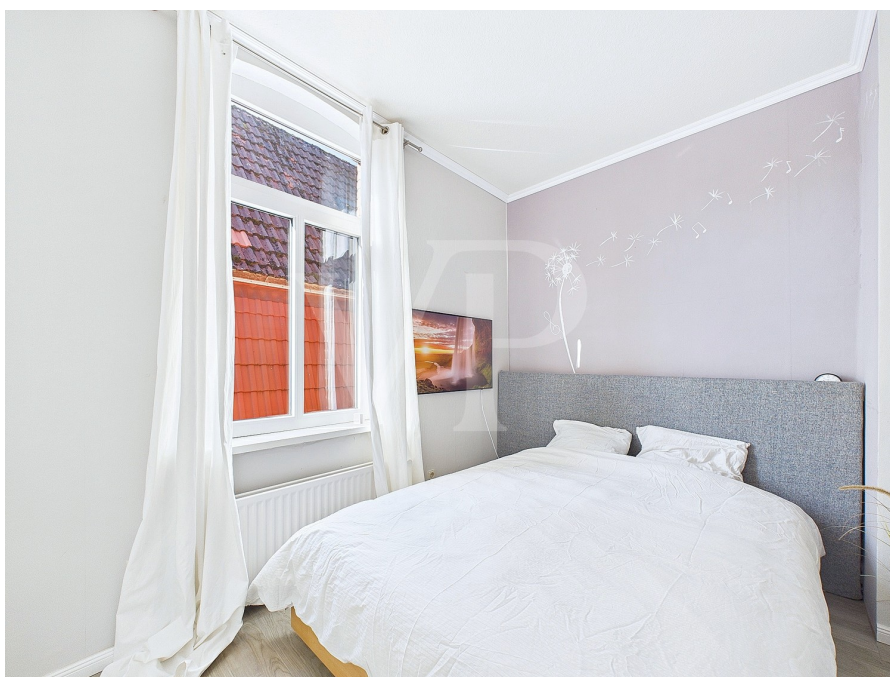
CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein saniertes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1909 erbaut wurde und über den charmanten Altbau-Flair verfügt, sie wurde 1970 und 1991 saniert und in 2022/2023 modernisiert. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 290 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie bietet ideale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, da sie sowohl als Wohnraum als auch als Gewerbeeinheit dient.

Die Immobilie ist in drei separate Einheiten aufgeteilt, wodurch unterschiedlichste Wohn- und Geschäftsmodelle denkbar sind. Eine der Einheiten dient derzeit als Ferienwohnung, was Ihnen zusätzliche Einnahmequellen eröffnen kann. Die Lage in der Innenstadt sorgt für eine hohe Frequenz an vorbeikommenden potenziellen Kunden und Besuchern. Dies macht das im Erdgeschoss angesiedelte und zugehörige Ladengeschäft besonders attraktiv.

Die aktuelle Eigentümerwohnung befindet sich im 1. OG und bietet angenehm viel Raum für eine kleine Familie. Die Wohnung besticht durch ihre hohen Decken, die hellen Räume und Details, die Sie nur in einem Altbau wiederfinden.

Die Ferienwohnung befindet sich im Anbau der Immobilie und besticht durch ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer im 1.OG und durch den liebevoll angelegten Garten mit kleinem Teich und Holzterrasse. Die Terrasse ist nach Süd-Ost ausgerichtet und eignet sich besonders für ein gemütliches Frühstück.

Besondere Highlights der Immobilie sind die installierte Photovoltaikanlage sowie der zugehörige Batteriespeicher, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch in finanzieller Hinsicht vorteilhaft sind, da sie die Energiekosten senken und zur Nachhaltigkeit beitragen. Diese Maßnahmen wurden erst kürzlich abgeschlossen und tragen zur Modernität der Immobilie bei, ohne den klassischen Altbaucharme zu beeinträchtigen.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu beschreiben, mit einer normalen Ausstattungsqualität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Jede der drei Wohneinheiten ist individuell gestaltet und bieten eine praktische Raumaufteilung, die sich den Bedürfnissen der Bewohner optimal anpasst. Vor allem hohe Decken und originale Bauakzente verleihen dem Haus seine besondere Atmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven städtischen Umgebung mit guter

Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Dies macht die Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch für Gewerbetätigkeiten interessant.

Zusammenfassend bietet diese sanierte Altbau-Immobilie im Herzen einer geschäftigen Fußgängerzone sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer ein ansprechendes Angebot. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um alle offenen Fragen zu klären.

CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus
- Gewerbeeinheit
- Innenstadtlage
- Ferienwohnung
- Teilunterkellert
- Photovoltaik & Batteriespeicher
- Glasfaseranschluss
- Ladengeschäft
- Garten mit kleinem Teich

**CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens**

## Tutto sulla posizione

Dieser charmante Altbau liegt Form eines Wohn- und Geschäftshauses befindet sich mitten in der Innenstadt von Esens, der Marktplatz liegt "um die Ecke".

Esens ist eine idyllische Kleinstadt im Landkreis Wittmund und befindet sich in einer einmaligen Küstenregion Ostfrieslands, direkt am UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer. Die frische Nordseeluft, weite Landschaften, alte Kirchen und Mühlen prägen das Gesicht der Stadt.

Die Altstadt von Esens lädt zum Bummeln durch die Fußgängerzone und über den Marktplatz ein. Darüber hinaus verfügt die Innenstadt über verschiedene Supermärkte für den alltäglichen Bedarf.

Zudem verfügt die Stadt über eine sehr gute Infrastruktur, mit umfangreichen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangeboten.

Esens liegt nur wenige Kilometer von dem Kur- und Erholungsort Bensersiel entfernt, welcher über einen Sandstrand, einen großen Yachthafen und eine Fähranbindung zur ostfriesischen Insel Langeoog bietet. Dort können Sie sich selbst von der einzigartigen Natur Ostfrieslands beeindruckten lassen. Ob Sie die warmen Sommertage an den endlosen Sandstränden verbringen möchten oder eine Radtour unternehmen wollen, ist Ihnen überlassen.

Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25361036 - 26427 Esens**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 161.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25361036 - 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)