

Esens

# Wohnen im Zentrum von Esens: Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmern, EBK und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25361057



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 72 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25361057 - 26427 Esens

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25361057 - 26427 Esens

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361057	????? ???????	220.000 EUR
????????????	ca. 72 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	????????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1989	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	????????	?????????, ????????????????
	?????? ?????????????,		?????????
	1 x ??????????		
	??????????		

???????? ??????????: 25361057 - 26427 Esens

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	97.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	19.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989



???????? ??????????: 25361057 - 26427 Esens

?? ?????????



??????? ???????: 25361057 - 26427 Esens

?? ????????





??????? ???????: 25361057 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361057 - 26427 Esens

?? ????????





??????? ???????: 25361057 - 26427 Esens

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Erdgeschosswohnung mit rund 72m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Stadtlage. Die im Jahr 1989 fertiggestellte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignet sich bestens für Paare oder kleine Familien, die ein funktionales und zugleich gemütliches Zuhause suchen.

Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit der Familie oder Freunden. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine optimale Nutzung des verfügbaren Raumes. Hier wurde auf eine durchdachte Planung Wert gelegt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet alles Wesentliche für den Alltag. Es ist praktisch geschnitten und bequem zu nutzen.

Die zentrale Lage sorgt für kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut zu Fuß erreichbar. So lassen sich Stadtleben und Wohnkomfort optimal verbinden.

Geheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Heizungsanlage.

Die gute Anbindung an die städtische Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler oder Stadtliebhaber – sowohl die Innenstadt als auch benachbarte Stadtteile sind schnell erreichbar.

Sämtliche wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten, sind innerhalb kurzer Wege erreichbar. Diese Eigenschaften machen die Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Paare, junge Familien oder berufstätige Singles, die Wert auf eine gute Wohnqualität und urbane Nähe legen.

Diese Erdgeschosswohnung verbindet eine zentrale Lage mit einer praktischen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss. Ob als gemütlicher Lebensmittelpunkt oder als erster Wohnsitz - sie bietet viele Möglichkeiten und ist sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage interessant.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie!

??????? ?????????: 25361057 - 26427 Esens

????????????????? ??? ??????????

2 Schlafzimmer

Baujahr: 1989

Erdgeschosswohnung

Wohn- und Essbereich

Einbauküche

Badezimmer mit Dusche

Zentrale Heizungsanlage

Zentrale Lage

Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Ruhiges und gut strukturiertes Wohnumfeld

Schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt und umliegenden Stadtteilen

??????? ?????????: 25361057 - 26427 Esens

??? ??? ??? ????????????

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 Bengersiel 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 beeindruckend 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.

??????? ?????????: 25361057 - 26427 Esens

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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.



???????? ??????????: 25361057 - 26427 Esens

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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