

**Esens**

# Anlage Duo - Mitten in der Bärenstadt Esens

*Codice oggetto: 26361009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 590 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.069 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26361009 - 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: 26361009 - 26427 Esens**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26361009               |
| Superficie netta    | ca. 590 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Anno di costruzione | 1925                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                              |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |

**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 232.40 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.07.2033    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                             |

**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## La proprietà



Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## Una prima impressione

Inmitten der zentralen Lage von Esens präsentiert sich dieses Verkaufsangebot über ein großzügiges Mehrfamilienhaus, sowie ein Einfamilienhaus, dass Ruhe und Urbanität auf gelungene Weise vereint. Die Objekte erstrecken sich über eine vermietete Fläche von ca. 590 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.069 m<sup>2</sup>, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt 9 Wohneinheiten und bietet somit eine attraktive Option für Kapitalanleger, die nach einem Objekt mit solider Vermietungsstruktur suchen. Das Anwesen besteht aus zwei klassischen Gebäuden mit unterschiedlichen architektonischen Stilen: Das eine präsentiert sich als traditionelles Backsteinhaus mit Satteldach und grüner, gepflegter Gartenanlage; das andere ist ein charmantes weißes Haus mit roten Dachziegeln und stilvollen Fenstereinfassungen. Die schwungvolle Gartengestaltung sorgt für einen harmonischen Übergang zwischen Gebäude und Natur und schafft zusätzlichen Freiraum für die Bewohner.

Die zehn Wohneinheiten verteilen sich geschickt auf beide Häuser und gewährleisten eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die durchdachte Grundstücksnutzung bieten sich für jede Partei separate Rückzugsorte im Freien. Die Vorgärten und Hecken bieten Privatsphäre und setzen das Grundstück optisch von der Straße ab. Im hinteren Bereich laden großzügige Rasenflächen und schattenspendende Bäume dazu ein, den Außenbereich vielfältig zu nutzen.

Zusammenfassend überzeugen dieses Mehrfamilienhaus & Einfamilienhaus durch seine zentrale Lage in Esens, die effiziente Raumaufteilung mit 10 Wohneinheiten und ein weitläufiges Grundstück, das vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und dem Flair der Umgebung überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um diese besondere Gelegenheit näher kennenzulernen.

**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## **Dettagli dei servizi**

- 10 Wohneinheiten
- Vollständig vermietet
- Ausreichend Parkplätze
- Projektierungspotenzial
- Massive Bauweise
- Schulnähe
- Infrastruktur

**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## **Tutto sulla posizione**

Diese Immobilien befinden sich in zentraler Lage der Stadt Esens im Landkreis Wittmund und bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote, Freizeitmöglichkeiten und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Nordseeküste mit den beliebten Küstenorten und Stränden der Region ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig überzeugt Esens durch seine gute Anbindung und die charmante ostfriesische Atmosphäre.

**Codice oggetto: 26361009 - 26427 Esens**

## Ulteriori informazioni

**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: 26361009 - 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)**