

Esens

# Einziehen und Wohlfühlen - Freigestellte Eigentumswohnung in begehrter Innenstadtlage von Esens

????????? ??????????: 25361042

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 214.500 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25361042 - 26427 Esens

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

???????? ??????????: 25361042 - 26427 Esens

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361042	????? ???????	214.500 EUR
?????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1999	?????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????????????????????? ???????	ca. 6 m <sup>2</sup>
		?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25361042 - 26427 Esens

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	114.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.05.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1999

??????? ???????: 25361042 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ???????: 25361042 - 26427 Esens

?? ????????



??????? ?????????: 25361042 - 26427 Esens

?? ?????????



???????? ?????????: 25361042 - 26427 Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 25361042 - 26427 Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 25361042 - 26427 Esens

?? ?????????



??????? ???????: 25361042 - 26427 Esens

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

Es erwartet Sie eine mit 73 qm großzügig geschnittene und funktional aufgeteilte Wohnung: Die Immobilie ist eine von 6 Wohneinheiten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, deren Bewohner eine sehr nette Hausgemeinschaft bilden. Ruhig gelegen erreichen Sie gleichwohl fußläufig in wenigen Minuten das Zentrum von Esens und haben Zugang zu sämtlicher Infrastruktur des täglichen Lebens, ein breites Angebot im Bereich der medizinischen Versorgung eingeschlossen (Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapie). Buchgeschäfte, Cafés und individuelle Geschäftsangebote für Schmuck, Textiles und Außergewöhnliches runden das Angebot ebenso ab wie einheimische und internationale Gastronomie und der allseits beliebte Wochenmarkt. Als Hauptwohnsitz ist Esens ein überaus attraktiver Lebensmittelpunkt, der nicht zuletzt durch die Arbeit von mehr als 60 vor Ort tätigen Vereinen und die jederzeit verfügbare Möglichkeit der Erholung am nahegelegenen Nordseestrand bereichert wird. All diese Vorzüge machen die Wohnung aber auch zu einem perfekten Zweitwohnsitz und idealen Standort für ein ruhiges Arbeiten im Homeoffice. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Esens verfügt über einen eigenen Bahnhof, der in 15 - 20 Minuten fußläufig erreichbar ist und in kurzer Frequenz Verbindungen der NordWestbahn anbietet. Ebenfalls fußläufig erreichen Sie Busstationen, von wo aus Sie in nur 15 Minuten den Fähranleger in Esens-Bensersiel erreichen oder aber auch zu einer der umliegenden Städte, Gemeinden und weiteren Küstenorten fahren können. Ein Sanierungsstau besteht nicht, Eigentümerbeschlüsse über anstehende Investitionen liegen nicht vor. Zögern Sie nicht, eine unverbindliche Anfrage zu stellen, um weitere Informationen zu erhalten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin, um Ihnen die Vorzüge dieser Eigentumswohnung persönlich zu präsentieren. Wir stehen Ihnen für Fragen und weitere Informationen jederzeit zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses gemütliche Zuhause näherbringen zu dürfen.

??????? ???????: 25361042 - 26427 Esens

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

Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen einen umfangreichen Bonus an Ausstattung, den Sie ohne Aufpreis erwerben:

- sonniger Südbalkon
- Gäste WC
- helles Tageslichtbad
- Abstell- oder Vorratsraum innerhalb der Wohnung
- hochwertige Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- eigener Kellerraum
- eigener Kfz-Stellplatz im Hof
- überdachter Fahrradunterstand im Hof
- gemeinschaftlicher Wäschekeller / Trockenraum
- Gemeinschaftskeller

Das monatliche Hausgeld beläuft sich insgesamt auf ca. 299 EUR und beinhaltet u. a. bereits die Kosten für die Gaszentralheizung, Warmwasser, Kaltwasser, Treppenhausreinigung, Hausmeisterdienst, Winterdienst, Gartenpflege, Verwaltung und Gebäudeversicherung.

??????? ???????: 25361042 - 26427 Esens

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

Esens ist eine idyllische Kleinstadt im Landkreis Wittmund und liegt in einer einzigartigen Küstenregion Ostfrieslands. Frische Nordseeluft, weite Landschaften, alte Kirchen und Mühlen prägen das Gesicht der Stadt. Die Esenser Altstadt lädt zum Bummeln durch die Fußgängerzone und über den Marktplatz ein. Darüber hinaus bietet die Innenstadt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Desweiteren verfügt die Stadt über eine sehr gute Infrastruktur mit einem umfangreichen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangebot. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß zu erreichen. Die Nähe zur Nordseeküste und den beliebten Ferienregionen wie der Insel Langeoog oder dem Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer macht Esens besonders attraktiv für Natur- und Freizeitliebhaber. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung laden zum Erholen und Entspannen ein. Ob Sie die warmen Sommertage an den endlosen Sandstränden verbringen oder eine Radtour durch die schöne ostfriesische Landschaft unternehmen, bleibt ganz Ihnen überlassen.

??????? ?????????: 25361042 - 26427 Esens

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 114.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25361042 - 26427 Esens

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

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)