

Esens

Solider Altbau in der Innenstadt von Esens - Nordsee

CODE DU BIEN: 25361036



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 290 m²

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 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: 25361036 - 26427 Esens

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361036
Surface habitable	ca. 177 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1909

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2032	Consommation d'énergie	161.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1909

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

Une première impression

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 m² und befindet sich auf einem ca. 290 m² 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.

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

Tout sur l'emplacement

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 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 beeindruckt 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.

CODE DU BIEN: 25361036 - 26427 Esens

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 161.70 kWh/(m²*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 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: 25361036 - 26427 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