Esens

Gründerzeit-Villa von 1895 mit parkähnlichem Garten im Zentrum von Esens

Objektnummer: 26361074



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2173 m²

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Auf einen Blick

Objektnummer	26361074
Wohnfläche	ca. 199 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1895

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 162 m²

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

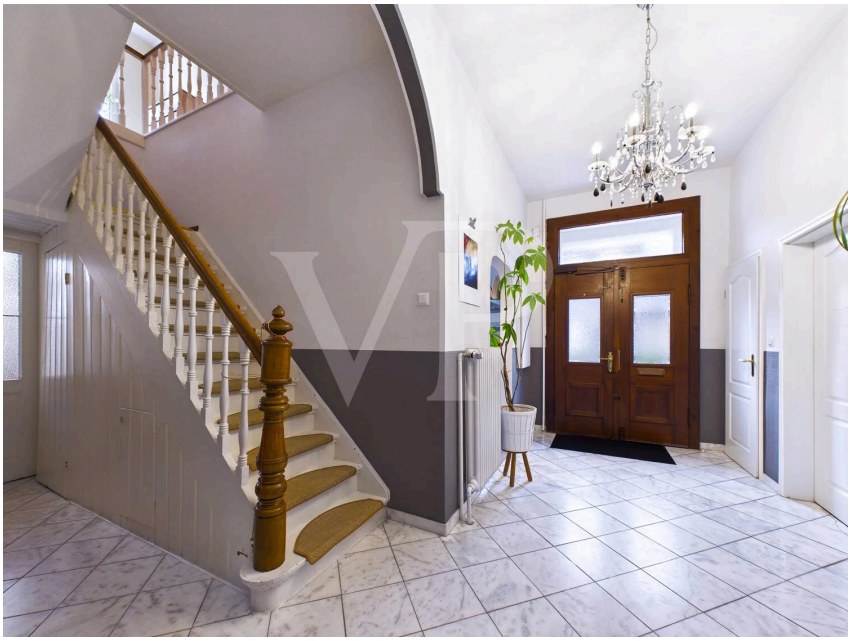
Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie





Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie

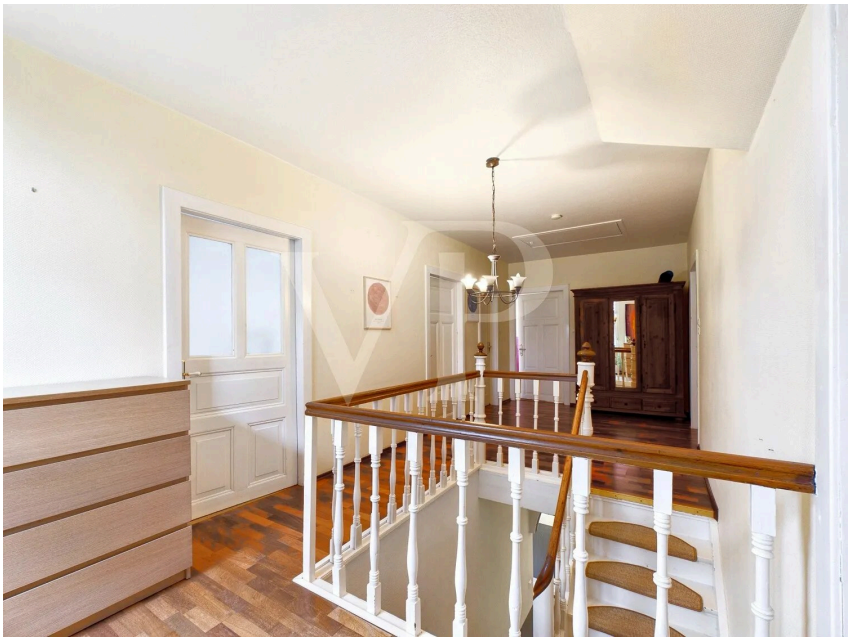




Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie





Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie





Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie

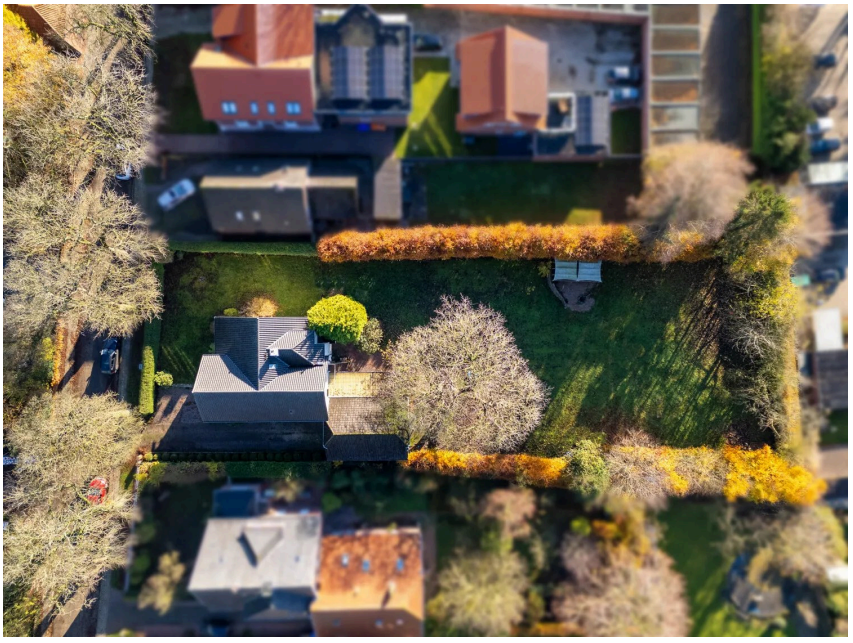




Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Die Immobilie





Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Ein erster Eindruck

Gründerzeit-Villa von 1895 mit parkähnlichem Garten & Gewerbeeinheit

Wer historisches Flair mit großzügigem Raumangebot verbinden möchte, findet in diesem Anwesen ein seltenes Angebot. Die 1895 erbaute Villa trägt die typische Fassadensprache ihrer Epoche und ist bis heute ein stattliches Zeugnis gründerzeitlicher Architektur. 2005 wurde das Haus umfassend modernisiert, seitdem wird es regelmäßig instand gehalten.

Grundstück und Lage
Die Villa liegt auf rund 2.173 m² Grund in sehr ruhiger Umgebung. Der gepflegte Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und wirkt durch seinen alten Baumbestand wie ein kleiner Park. Von außen ist er kaum einzusehen, so bleiben Sie hier ganz unter sich.

Raumangebot
Mit etwa 361 m² Wohn- und Nutzfläche und neun Zimmern ist das Haus flexibel nutzbar, etwa als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Viele Originaldetails sind erhalten geblieben, darunter die Parkettböden, die Innentüren und die hölzerne Treppe. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume. Die Holzfenster haben Doppelverglasung und wurden im historischen Stil gehalten.

Erdgeschoss
Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der Wohn- und Essbereich mit Parkett und Kaminofen, hier sitzt man an kühlen Abenden besonders gemütlich. Daneben liegt die helle Küche mit Granitboden. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten. Ein weiterer Teil des Erdgeschosses kann als Gewerbeeinheit genutzt werden, mit Empfang und zwei bis drei Räumen. Er eignet sich als Praxis, Büro oder zusätzlicher Wohnraum. Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Etage.

Obergeschoss
Im Obergeschoss liegen vier Zimmer, die heute als Schlafräume und Arbeitszimmer genutzt werden. Zum Elternschlafzimmer gehört eine eigene Ankleide. Zwei Badezimmer gibt es auf dieser Etage: eines mit Dusche, das andere mit Badewanne und Bidet.

Keller und Nebengebäude
Der Keller mit seinem historischen Kappengewölbe bietet Platz für die Heiztechnik, eine Waschküche sowie Räume zum Werken und für Hobbys. Im früheren Stallgebäude sind heute Garage und Geräteraum untergebracht. Dort ist zusätzlich

Platz für weitere Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte.

Ein Haus mit Geschichte, viel Platz und einem Garten, wie man ihn nur noch selten findet. Möchten Sie die Villa kennenlernen? Wir zeigen sie Ihnen gern und freuen uns auf Ihre Nachricht.

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Ausstattung und Details

- Denkmalschutz der Gebäudehülle
- Gewerbeeinheit
- Heizung aus 2020
- sehr gut durchdachter Grundriss und Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- teilw. Parkettboden im Erdgeschoss
- originale Holztreppe
- überdachte nach Süd-West ausgerichtete Terrasse
- parkähnlicher Garten mit Obstbaumbestand
- Gewölbekeller
- ehemaliger Stall als Garage und Geräteraum
- zwei zusätzliche PKW Stellplätze
- doppel verglaste Holzfenster

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Alles zum Standort

Esens präsentiert sich als gewachsener, ruhiger Standort mit verlässlicher Infrastruktur und einem angenehm überschaubaren Umfeld. Die Stadt verbindet die Vorzüge eines regionalen Zentrums mit einer entspannten Küstenlage und bietet damit ein Umfeld, das im Alltag durch kurze Wege, gute Erreichbarkeit und eine solide Versorgung überzeugt. Für Familien entsteht hier ein stimmiges Gesamtbild aus Beständigkeit, Alltagstauglichkeit und einem lebenswerten Umfeld mit klarer Orientierung an den Bedürfnissen des täglichen Lebens.

Auch der Stadtteilcharakter unterstreicht diese Qualität: Esens gilt als stabiler Wohnstandort mit gewachsener Struktur, in dem sich ein ruhiges Lebensgefühl mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen verbindet. Besonders geschätzt wird die überschaubare Lage, die Sicherheit und Verlässlichkeit ausstrahlt und zugleich den Zugang zu Versorgung, Bildung und Freizeit angenehm unkompliziert macht. Gerade für Familien ist diese Balance aus Ruhe und guter Erreichbarkeit ein wertvoller Vorteil.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich. Bildungseinrichtungen wie die Carl-Gittermann-Realschule sind in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Schulen, darunter die Grundschule Nord Esens und das Förderzentrum Esens, liegen ebenfalls nur etwa 6 bis 7 Gehminuten entfernt. Ergänzt wird dies durch Kindergärten in etwa 11 bis 13 Minuten Fußweg sowie die Berufsbildende Schule Wittmund Außenstelle Esens in rund 15 Minuten zu Fuß. Für den Alltag stehen zudem Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount in etwa 2 Minuten, EDEKA Pfaff in rund 4 Minuten und Lidl in etwa 13 Minuten zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls angenehm nah: Die Löwen-Apotheke, die Arztpraxis Blohm und die Zahnärzte Esens liegen jeweils nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Praxen und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für Mobilität sorgt der Esens ZOB Herdetor in rund 2 Minuten Fußweg, während der Bahnhof Esens (Ostfriesland) in etwa 14 Minuten zu Fuß angebunden ist. Für Erholung und Bewegung bieten sich der Theodor-Thomas-Park, Spielplätze sowie Sport- und Reitangebote in rund 4 bis 6 Minuten Fußweg an.

Insgesamt bietet Esens damit ein Umfeld, das für Familien durch kurze Wege, gute Versorgung und ein ruhiges, verlässliches Wohngefühl besonders attraktiv ist.

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26361074 - 26427 Esens

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com