

Esens / Benersiel

# Gepflegte Immobilie mit fünf komplett eingerichteten Ferienwohnungen an der Nordseeküste

Objektnummer: 25361089



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 851 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

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

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361089	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 221,68 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	14		
Badezimmer	5		
Baujahr	1982		
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	12.01.2034	Endenergiebedarf	276.40 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1982



Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bensorsiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Die Immobilie





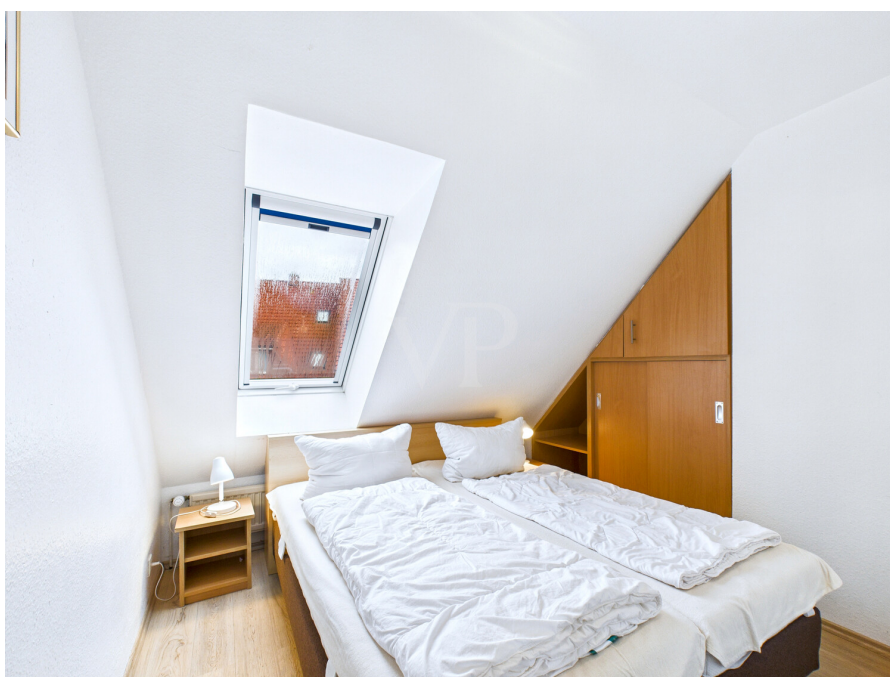
Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1982 erbaute und gepflegte Haus steht auf einem großzügigen 851 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von 221,68 m<sup>2</sup>. Durch eine Dachaufstockung im Jahr 1988 wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Mit seinen 14 Zimmern und 5 Badezimmern verfügt das Haus über eine vielseitige und durchdachte Raumaufteilung, die den Anforderungen unterschiedlicher Nutzer gerecht wird.

Aktuell ist das Objekt in fünf separate Ferienwohnungen aufgeteilt, die jeweils für zwei bis fünf Personen ausgelegt sind. Alle Einheiten sind vollständig möbliert und mit allem ausgestattet, was für einen komfortablen Aufenthalt erforderlich ist. Sowohl funktionale Küchenzeilen als auch gemütliche Wohnbereiche gehören zur Ausstattung. Die Badezimmer sind gepflegt und in neutralem Design gehalten. Die Wohnungen werden direkt vermietbar angeboten, was eine sofortige Weiterführung des laufenden Ferienbetriebs ermöglicht.

Die Betreuung der Feriengäste und die organisatorische Vermietung werden derzeit zuverlässig durch eine Hausverwaltung übernommen. Dies vereinfacht die Verwaltung des Objekts erheblich und stellt eine kontinuierliche Auslastung der Wohnungen sicher.

Der gepflegte Außenbereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erwachsene und Kinder. Ein großzügiger Gartenbereich ist mit Spielgeräten für Kinder ausgestattet und bietet darüber hinaus mehrere Sitzgelegenheiten, an denen die Gäste im Freien verweilen und entspannen können.

Zwei Garagen dienen derzeit als praktischer Abstell- und Lagerraum. Hinter dem Haus befindet sich zudem eine überdachte Fahrradabstellfläche, die den Gästen ausreichend Platz für ihre Fahrräder bietet.

Die Immobilie wird durch eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2016 effizient beheizt. Durch fortlaufende Modernisierungen, wie beispielsweise die Dachaufstockung und jüngere technische Erneuerungen, wird ein zeitgemäßer Zustand gewährleistet und der Investitionsbedarf für die neuen Eigentümer reduziert.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den gebotenen Voraussetzungen dieses Hauses. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Ausstattung und Details

Gepflegtes Haus aus dem Jahr 1982 auf großem Grundstück (851 m<sup>2</sup>)  
Wohnfläche von 221,68 m<sup>2</sup>, Dachaufstockung 1988 für zusätzlichen Wohnraum  
Insgesamt 14 Zimmer und 5 Badezimmer – vielseitige, durchdachte Raumaufteilung  
Aufteilung in fünf vollständig möblierte Ferienwohnungen (für 2–5 Personen)  
Sofort vermietbar dank kompletter Ausstattung und gepflegter Bäder  
Laufender Ferienbetrieb durch zuverlässige Hausverwaltung gesichert  
Großer, gepflegter Garten mit Spielgeräten und mehreren Sitzgelegenheiten  
Zwei Garagen – als Abstell-/Lagerraum nutzbar  
Unterstand für Fahrräder hinter dem Haus  
Moderne Heizungsanlage aus 2016, laufende technische Erneuerungen  
Geeignet für vielfältige Nutzungskonzepte (Vermietung, teilw. Eigennutzung etc.)

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Alles zum Standort

Das Nordseeheilbad Bengersiel ist ein idyllischer Küstenort an der Nordsee und gehört zur Stadt Esens im Landkreis Wittmund. Der Ort zeichnet sich durch seine Lage an der Nordseeküste aus und ist besonders bei Urlaubern beliebt, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zum Meer suchen. Bengersiel bietet eine Mischung aus traditionellem Charme und modernen touristischen Einrichtungen.

Bekannt ist der Ort für seinen Hafen, von dem aus regelmäßig Fähren zu den Ostfriesischen Inseln, insbesondere nach Langeoog, ablegen. Der Hafen ist nicht nur Ausgangspunkt für Inselbesucher, sondern auch ein beliebter Anlaufpunkt für Wanderer und Radfahrer, die die Umgebung erkunden möchten. Direkt am Hafen liegt auch der Bengersieler Sandstrand, der mit seiner großen Fläche und dem flachen Wasser ideal für Familien mit Kindern ist.

Die Infrastruktur in Bengersiel ist gut ausgebaut und bietet alles für einen angenehmen Aufenthalt. Zahlreiche Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen bieten eine große Auswahl an Unterkünften für unterschiedliche Ansprüche. Für das leibliche Wohl sorgen verschiedene Cafés, Restaurants und Imbisse mit regionalen Spezialitäten und norddeutscher Küche.

Das Nordseeheilbad bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Gesundheits- und Wellnessangeboten, die besonders für Erholungssuchende und Menschen mit Atemwegserkrankungen interessant sind.

Für den täglichen Bedarf gibt es in Bengersiel einen Supermarkt, Bäckereien sowie kleinere Läden und Souvenirgeschäfte. Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind auch die umliegenden Orte wie Esens oder größere Städte wie Wittmund schnell zu erreichen.

Mit seiner landschaftlich reizvollen Lage, der guten Infrastruktur und der Nähe zur Natur ist Bengersiel ein idealer Ort für alle, die eine Mischung aus Erholung, Tradition und modernen Annehmlichkeiten suchen.



Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bensorsiel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 276.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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