

Borkum

# Borkumer Wohntraum mit Einliegerwohnung – Nur wenige Gehminuten zum Meer

Objektnummer: 26335001



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

KAUFPREIS: 789.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 544 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

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

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26335001                  | Kaufpreis                  | 789.900 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 202 m²                | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 9                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 5                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1934                      | Modernisierung / Sanierung | 2007                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 149.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1933           |

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



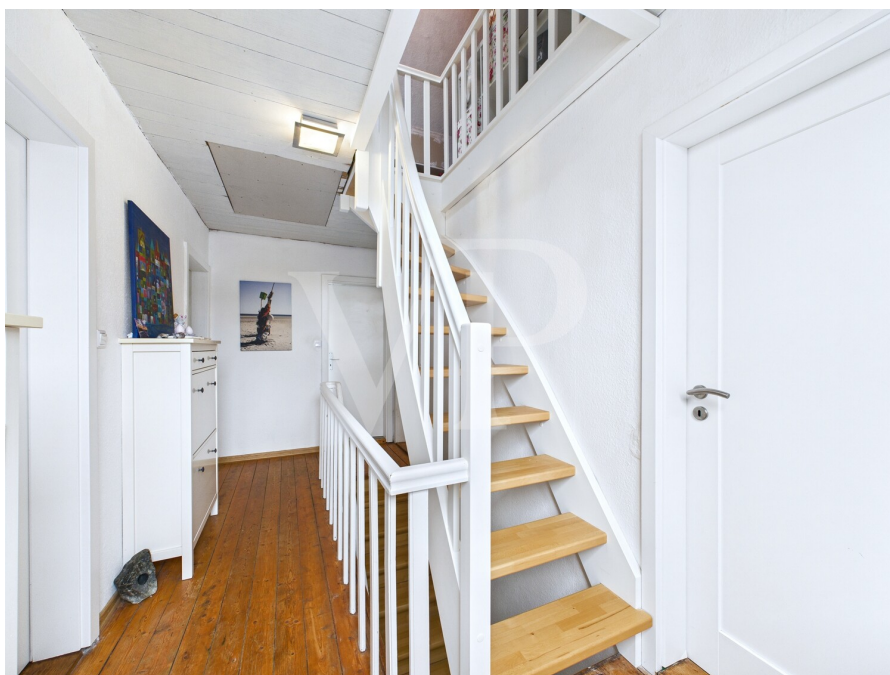
Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Ein erster Eindruck

Auf der idyllischen Nordseeinsel Borkum, bekannt für ihre endlosen Strände, frische Meeresluft und unvergleichliche Lebensqualität, präsentiert sich dieses charmante Wohnhaus als perfekte Verbindung von Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort. Das im Jahr 1933 errichtete Haupthaus wurde 2018 durch einen modernen Anbau erweitert und bietet heute großzügige 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 504 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hier verschmilzt der nostalgische Inselcharme harmonisch mit modernen Elementen – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder als Kombination aus Eigenheim und lukrativer Kapitalanlage.

Auf dem Dach sorgt eine moderne Photovoltaikanlage mit Notstromfunktion für eine nachhaltige und unabhängige Energieversorgung. Sie reduziert nicht nur die laufenden Energiekosten, sondern gewährleistet auch bei Stromausfällen eine verlässliche Grundversorgung – ein zukunftsweisendes Plus an Komfort und Sicherheit. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster lichtdurchflutet ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die moderne Küche fügt sich elegant in den Raum ein und bietet alle Annehmlichkeiten für genussvolles Kochen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – perfekt für sonnige Stunden, gesellige Abende oder entspannte Momente im Grünen. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Duschbad sowie ein weiteres Badezimmer runden diese Ebene ideal ab. Zwei großzügige Wohnzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Rückzugsort, Spielzimmer oder Gästeempfang.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein weiteres Duschbad. Eine zweite Küche mit Essbereich eröffnet zusätzliche Flexibilität: Nutzen Sie die Etage als eigenständige Wohneinheit, komfortablen Gästebereich oder private Rückzugsoase für Familienmitglieder.

Das Dachgeschoss bietet mit einem Allzweckraum und einem Dachbodenzimmer weiteren Raum für individuelle Gestaltung – sei es als Hobbyraum, Homeoffice oder gemütliche Rückzugsnische.

Besonders hervorzuheben ist die angebaute Wohnung, die derzeit vermietet ist und damit eine attraktive Einnahmequelle darstellt. Sie eignet sich ideal als Ferienwohnung, dauerhafte Vermietung oder Einliegerwohnung – hier verbinden sich Wohnkomfort und Wertsteigerung auf elegante Weise.

Das 504 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber, Spiel- und Erholungsflächen sowie unvergessliche Sommerabende im Freien.

Die Lage des Hauses ist ebenso überzeugend wie seine Ausstattung: Nur rund 300 Meter trennen Sie vom feinsandigen Strand Borkums. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar – kurze Wege, maximale Lebensqualität.

Dieses außergewöhnliche Haus vereint den Charme eines historischen Inselhauses mit der Raffinesse moderner Architektur. Ein echtes Juwel auf Borkum, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig durch seine zentrale, strandnahe Lage, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik überzeugt.

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Ausstattung und Details

- Strand in 300m erreichbar
- PV-Anlage mit Notstromfunktion
- Großzügige Wohnfläche
- Gepflegter Garten
- 2018 erbauter Anbau
- Mieteinnahmen 750€
- Kamin 2010
- Garage
- Ruhige Lage
- Modernisiert
- Zisterne
- Sanierung 2007
- Glasfaser Leerrohre
- Solaranlage 2025 10kW Speicher
- Dach gedämmt
- Fußbodenheizung in Wohnung vorhanden
- Mietwohnung mit Terrasse
- Küche 2011

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Alles zum Standort

Die Insel Borkum liegt im Nordwesten Deutschlands und ist die westlichste der sieben bewohnten Ostfriesischen Inseln in der Nordsee. Sie gehört zum Bundesland Niedersachsen und zum Landkreis Leer. Etwa 30 Kilometer vom niedersächsischen Festland und rund 55 Kilometer nordwestlich von Emden entfernt, liegt Borkum teilweise im Einflussbereich der offenen Nordsee. Im Osten grenzt sie an das Wattenmeer, das zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer gehört. Mit einer Fläche von etwa 31 Quadratkilometern ist Borkum die größte der Ostfriesischen Inseln. Sie liegt zwischen der deutschen Insel Juist im Osten und der niederländischen Insel Rottumeroog im Westen. Durch ihre Lage in der Nordsee herrscht auf Borkum ein mildes Seeklima mit frischer, salzhaltiger und pollenarmer Luft. Die Insel ist sowohl mit der Fähre von Emden oder Eemshaven als auch mit dem Flugzeug erreichbar.

Objektnummer: 26335001 - 26757 Borkum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 149.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 26335001 - 26757 Borkum

## 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)