

Borkum

Inselglück in Strandnäher-Ihr vielseitiges Inselzuhaus mit Garten und zusätzlicher Wohneinheit

Objektnummer: 25335124-1



KAUFPREIS: 759.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 544 m²

Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

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

Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Auf einen Blick

Objektnummer	25335124-1
Wohnfläche	ca. 202 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	759.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335124-1 - 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
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Die Immobilie



Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Ein erster Eindruck

Auf der idyllischen Nordseeinsel Borkum präsentiert sich dieses charmante Wohnhaus als gelungene Verbindung aus historischem Inselcharme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Das im Jahr 1933 errichtete Haupthaus wurde 2018 durch einen modernen Anbau erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 202 m² auf einem ca. 504 m² großen Grundstück. Dank seiner großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, mehrere Generationen oder als Kombination aus Eigenheim und Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen eine freundliche Atmosphäre erhält. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Duschbad, ein weiteres Badezimmer sowie zwei großzügige Wohnzimmer vervollständigen diese Ebene und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein weiteres Duschbad. Eine zweite Küche mit Essbereich schafft zusätzliche Flexibilität und ermöglicht beispielsweise die Nutzung als separaten Wohnbereich für Familienmitglieder oder Gäste.

Im Dachgeschoss stehen ein Allzweckraum und ein Dachbodenzimmer zur Verfügung. Diese Bereiche bieten weiteren Platz für individuelle Ideen und können unter anderem als Hobbyraum, Homeoffice oder Rückzugsort genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist die angebaute Wohnung, die derzeit vermietet ist und somit eine attraktive Einnahmequelle bietet. Sie erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und verbindet komfortables Wohnen mit einer interessanten Kapitalanlage.

Auf dem Dach befindet sich eine moderne Photovoltaikanlage mit Notstromfunktion. Sie unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung, kann zur Reduzierung der laufenden Stromkosten beitragen und bietet bei einem Stromausfall zusätzliche Versorgungssicherheit.

Auch die Lage überzeugt: Der feinsandige Strand von Borkum ist nur rund 300 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für Erholung, gemeinsame Stunden im Freien und entspannte Sommerabende.

Diese besondere Immobilie vereint den ursprünglichen Charakter eines Inselhauses mit modernen Elementen, großzügigen Platzverhältnissen und einer attraktiven strandnahen Lage. Ein vielseitiges Zuhause für alle, die das Leben auf Borkum in vollen Zügen genießen möchten.

Objektnummer: 25335124-1 - 26757 Borkum

Ausstattung und Details

- > **Ruhige und attraktive Lage auf Borkum**
- > **Strand in nur ca. 300 Metern erreichbar**
- > **Großzügige Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- > **Gepflegter Garten**
- > **Anbau aus dem Jahr 2018**
- > **Modernisierung und Sanierung im Jahr 2007**
- > **Vermietete Wohneinheit mit eigener Terrasse**
- > **Mieteinnahmen in Höhe von 750 € monatlich**
- > **Fußbodenheizung in der vermieteten Wohnung**
- > **Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025 mit Speicher und Notstromfunktion**
- > **Kamin aus dem Jahr 2010**
- > **Küche aus dem Jahr 2011**
- > **Heiztherme aus dem Jahr 2011**
- > **Gedämmtes Dach**
- > **Garage**
- > **Zisterne zur Nutzung von Regenwasser**
- > **Vorbereitete Glasfaser-Leerrohre**

Objektnummer: 25335124-1 - 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: 25335124-1 - 26757 Borkum

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 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: 25335124-1 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com