

Esens / Bensersiel

# Propriété bien entretenue avec cinq appartements de vacances entièrement meublés sur la côte de la mer du Nord

**CODE DU BIEN: 25361089**



**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 851 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

- 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: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361089	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 221,68 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants		
Pièces	14	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5		
Année de construction	1982		
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2034	Consommation d'énergie	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



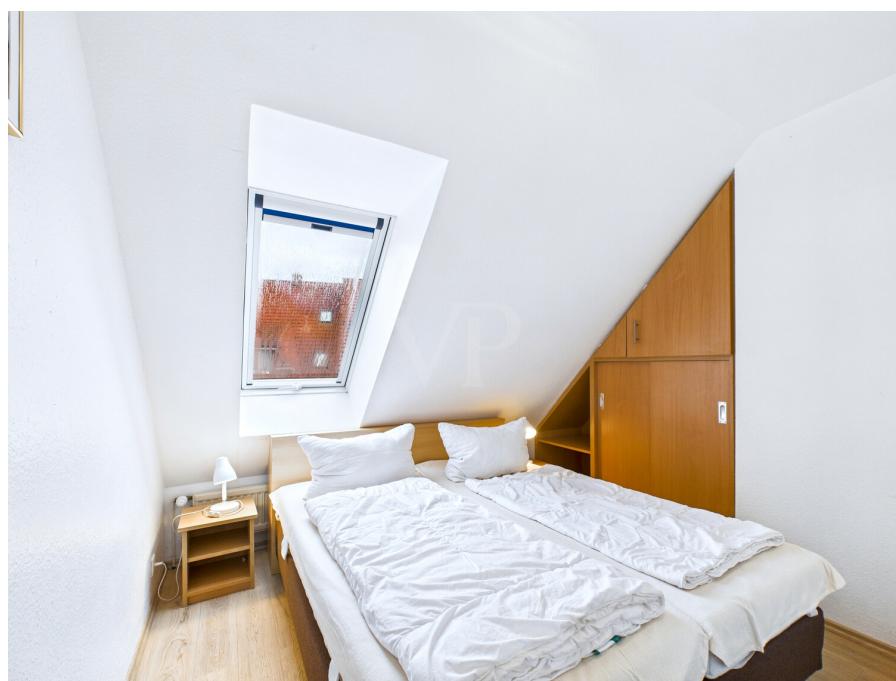
CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



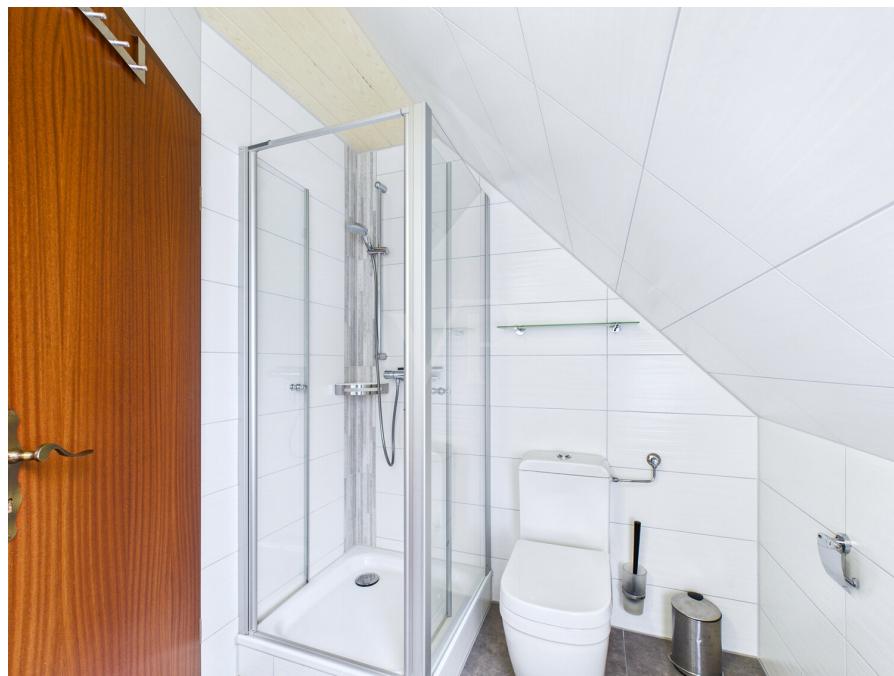
CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Une première impression

Construite en 1982 et parfaitement entretenue, cette maison se dresse sur un terrain spacieux de 851 m<sup>2</sup> et offre 221,68 m<sup>2</sup> de surface habitable. Une extension de toit a permis d'agrandir la surface habitable en 1988. Avec ses 14 pièces et 5 salles de bains, la maison bénéficie d'une configuration polyvalente et bien pensée, adaptée aux besoins de différents types de hôtes. Actuellement, la propriété est divisée en cinq appartements de vacances indépendants, pouvant accueillir de deux à cinq personnes chacun. Tous les appartements sont entièrement meublés et équipés de tout le nécessaire pour un séjour confortable. Ils comprennent une kitchenette fonctionnelle et un espace de vie chaleureux. Les salles de bains sont impeccables et présentent un design neutre. Les appartements sont disponibles immédiatement à la location, permettant ainsi la poursuite de l'activité de location saisonnière. La gestion locative et l'accueil des hôtes sont assurés par une agence spécialisée, ce qui simplifie considérablement l'administration de la propriété et garantit un taux d'occupation optimal. L'espace extérieur, soigneusement aménagé, offre de nombreuses possibilités de loisirs pour petits et grands. Un vaste jardin est équipé d'une aire de jeux pour enfants et propose plusieurs espaces de détente en plein air. Deux garages offrent actuellement un espace de rangement pratique. À l'arrière de la maison se trouve un abri à vélos couvert, offrant un espace généreux pour les vélos des invités. La propriété est chauffée efficacement par un système de chauffage moderne installé en 2016. Des modernisations continues, telles que l'extension de la toiture et les récentes améliorations techniques, garantissent la modernité de la propriété et réduisent les futurs besoins d'investissement. Découvrez par vous-même les multiples possibilités et atouts de cette maison. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Détails des commodités

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.)

**CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Tout sur l'emplacement

Das Nordseeheilbad Bensersiel 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. Bensersiel 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 Bensersieler Sandstrand, der mit seiner großen Fläche und dem flachen Wasser ideal für Familien mit Kindern ist.

Die Infrastruktur in Bensersiel 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 Bensersiel 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 Bensersiel ein idealer Ort für alle, die eine Mischung aus Erholung, Tradition und modernen Annehmlichkeiten suchen.

**CODE DU BIEN: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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