

Borkum

Borkumer Wohntraum mit Einliegerwohnung – Nur wenige Gehminuten zum Meer

???????? ??: 26335001



www.von-poll.com

???? ??: 789.900 EUR • ??: ca. 202 m² • ??: 9 • ??: 544 m²

??????? ?????????: 26335001 - 26757 Borkum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26335001 - 26757 Borkum

?? ??? ??????

???????? ??????????	26335001	????? ???????	789.900 EUR
????????????	ca. 202 m²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	9	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5		
???????????	2		
????? ??????????????	1934	????? ???????????????	2007
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????? ??????????????	?????????
		?????????	WC ??????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 26335001 - 26757 Borkum

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ????????????	149.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.09.2035	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1933

??????? ???????? : 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



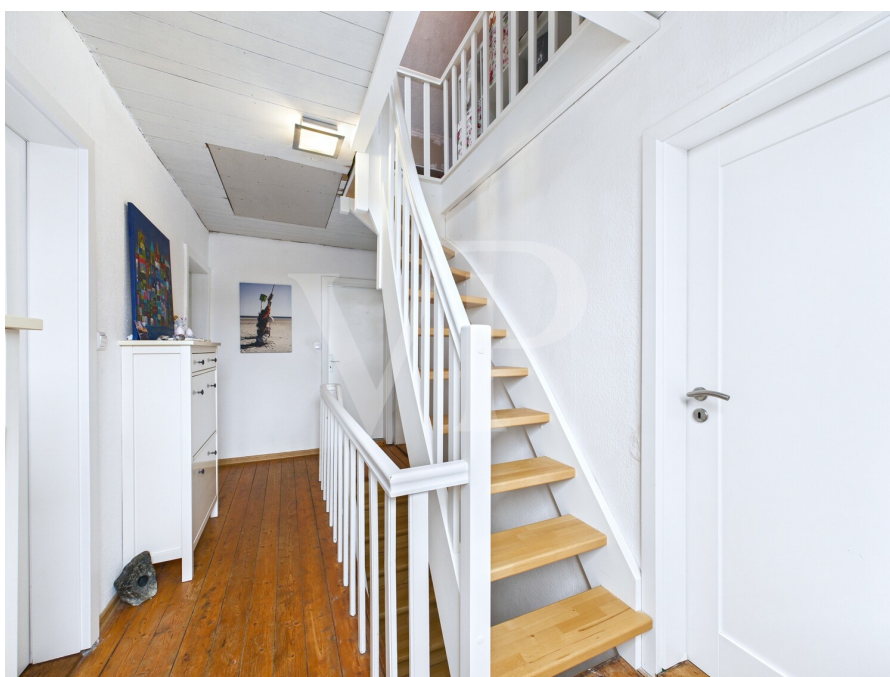
???????? ?????????: 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



??????? ???????? : 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



??????? ???????? : 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



??????? ???????: 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



??????? ???????? : 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



???????? ??????????: 26335001 - 26757 Borkum

?? ????????



??????? ???????: 26335001 - 26757 Borkum

??? ?????? ?????????

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 m² Wohnfläche auf einem 504 m² 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 m² 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.

??????? ???????: 26335001 - 26757 Borkum

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ????????: 26335001 - 26757 Borkum

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 26335001 - 26757 Borkum

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 149.30 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 26335001 - 26757 Borkum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com