

Esens / Benersiel

# Jól karbantartott ingatlan öt teljesen berendezett nyaralóapartmannal az Északi-tenger partján

VP azonosító: 25361089



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 851 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Áttekintés

VP azonosító	25361089	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 221,68 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	14		
Fürdőszobák	5		
Építés éve	1982	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.01.2034	Teljes energiaigény	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



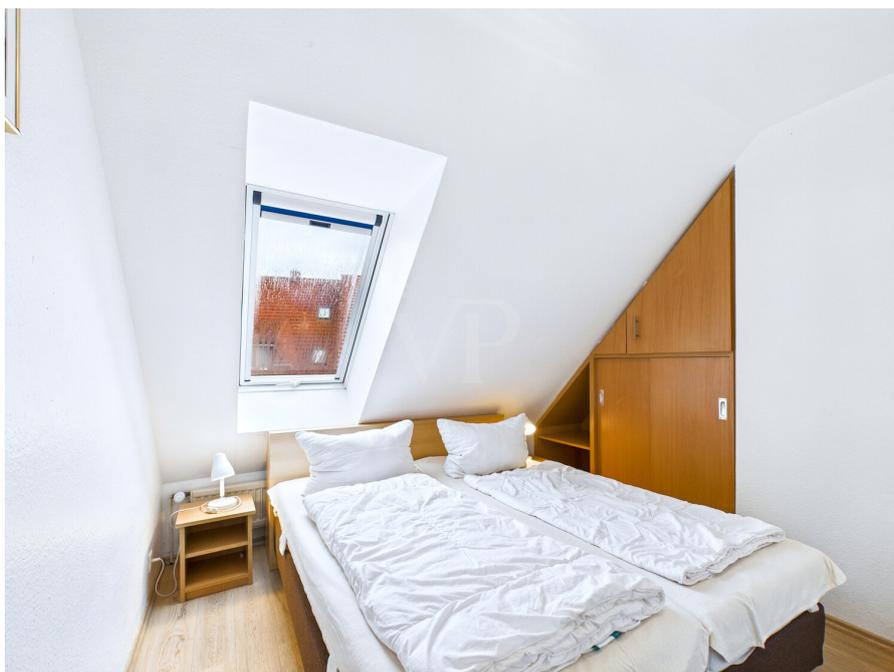
VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



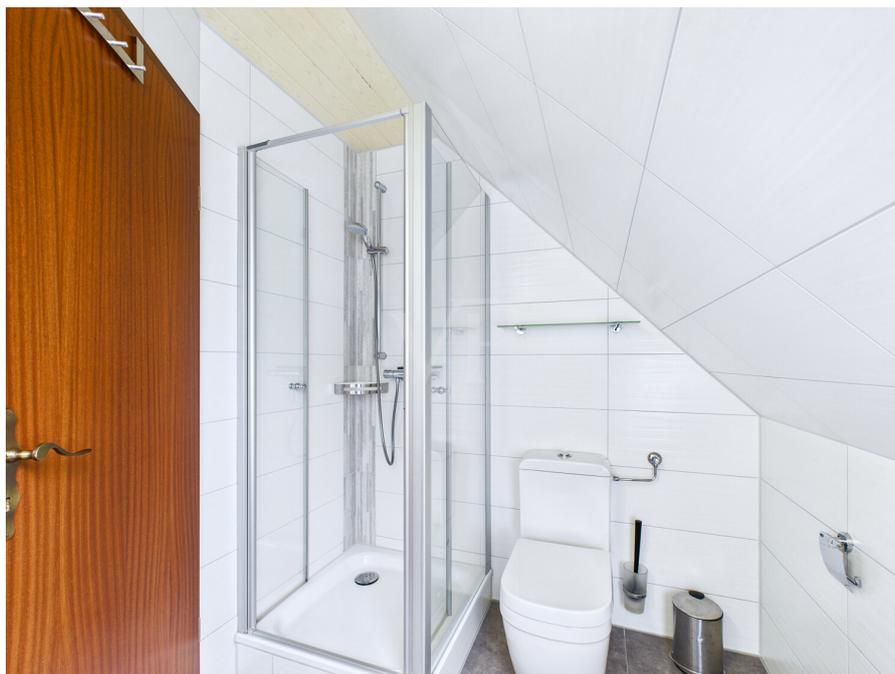
VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Az első benyomás

Az 1982-ben épült és jól karbantartott ház egy tágas, 851 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és 221,68 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. További lakóteret 1988-ban tetőbóvítással alakítottak ki. 14 szobájával és 5 fürdőszobájával a ház sokoldalú és átgondoltan megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, amely a vendégek sokféle igényeit kielégíti. Jelenleg az ingatlan öt különálló nyaralóapartmanra oszlik, amelyek mindegyike két-öt fő elszállásolására alkalmas. Minden egység teljesen berendezett és mindennel felszerelt, ami a kényelmes tartózkodáshoz szükséges. Funkcionális konyhasarok és hangulatos nappali is található benne. A fürdőszobák jól karbantartottak és semleges dizájnnal rendelkeznek. Az apartmanok azonnal bérbeadásra készen állnak, lehetővé téve a meglévő nyaralóüzlet folytatását. A vendégszolgálatot és a bérbeadás kezelését jelenleg egy ingatlankezelő cég megbízhatóan kezeli. Ez jelentősen leegyszerűsíti az ingatlan adminisztrációját és biztosítja az állandó kihasználtságot. A jól karbantartott kültéri terület számos kikapcsolódási lehetőséget kínál felnőttek és gyermekek számára. A tágas kert rész játszótérrel és számos ülőszékkel rendelkezik, ahol a vendégek a szabadban pihenhettek és kikapcsolódhatnak. Jelenleg két garázs szolgál kényelmes tárolóhelyként. A ház mögött egy fedett kerékpártároló található, amely bőséges helyet biztosít a vendégek kerékpárjainak. Az ingatlan egy 2016-ban telepített modern futási rendszer hatékonyan fut. A folyamatos modernizációk, mint például a tető bővítése és a közelmúltbeli műszaki fejlesztések biztosítják az ingatlan korszerűségét és csökkentik a jövőbeni beruházási igényeket. Gyozodjon meg saját szemével a ház által kínált sokszínű lehetőségekről és funkciókról. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Részletes felszereltség

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.)

**VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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