

**Borkum**

# Északi-tengeri ház - 23 bővítési potenciállal rendelkezo lakás kiváló helyen

**VP azonosító: 25335096--Online**



**VÉTELÁR: 0 EUR • SZOBÁK: 55**

**VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum**

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

VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Áttekintés

VP azonosító	25335096--Online	Vételár	Igény szerint
Szobák	55	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1912	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 925.92 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 2128 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energia tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>16.07.2028</b>	Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1912</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>		

VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



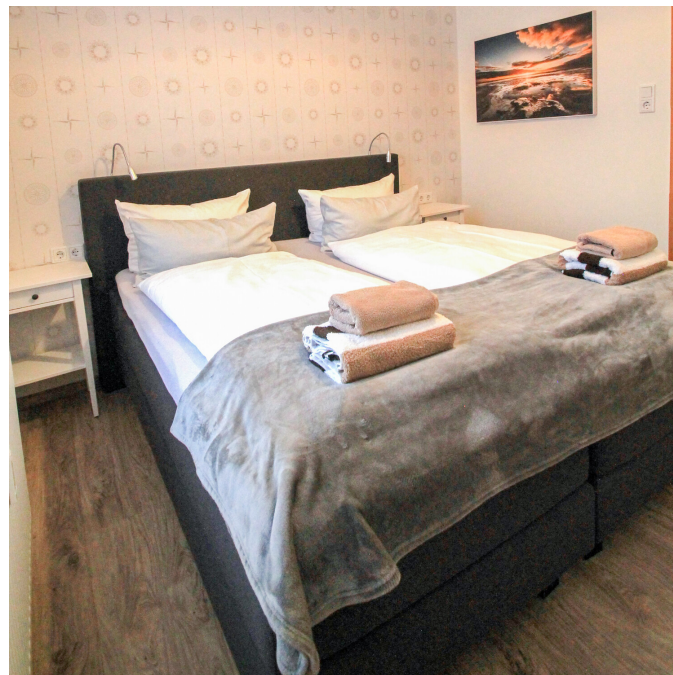
VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum**

## **Az elso benyomás**

Das „Haus Nordmeer“ ist eine etablierte Wohn- und Gewerbeimmobilie in herausragender Lage auf der Nordseeinsel Borkum.

Direkt an der Hauptfußgängerzone Bismarckstraße gelegen, befindet sich das Gebäude nur wenige Schritte vom Bahnhof und dem Hauptstrand entfernt – eine Lage mit hoher Passantenfrequenz und optimaler Sichtbarkeit.

Das 1912 errichtete Gebäude zählt zu den städtebaulichen Schlüsselimmobilien der Insel und ist Teil eines geförderten Sanierungsgebiets im Kurviertel. Auf rund 2.130?m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche vereint das Objekt Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit Ferien- und Personalwohnungen in den oberen Etagen. Es ist u.?a. in zehn Sondereigentumseinheiten aufgeteilt und eröffnet dadurch flexible Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss verfügt über eine attraktive Ausbaureserve auf derzeit nur teilweise als Lager vermieteter Fläche. Nach dem Bebauungsplans 41a der Stadt Borkum sind neben Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich auch Vergnügungsstätten zulässig; ehemals wurde hier die Diskothek „Inselkeller“ betrieben. Ggfls. lässt sich die Fläche, nach Rücksprache mit dem Bauamt, auch zu weiteren Personalwohnungen o.ä. umbauen.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg umfassend modernisiert. Nach einem Brandereignis im Jahr 2002 erfolgten der vollständige Wiederaufbau des vierten Obergeschosses, die Neuerrichtung des Daches, der Einbau neuer Fenster zur Fußgängerzone hin und die Sanierung der darunterliegenden Etagen. 2015 wurde die Heizungsanlage erneuert, 2017 folgte eine Fassadensanierung. In den Jahren 2023 und 2024 wurden mehrere Badsanierungen durchgeführt, Bodenbeläge durch moderne Varianten ersetzt und die Schlafzimmer stilvoll neu gestaltet. Auch die Ferienwohnungen wurden kontinuierlich gepflegt und hochwertig modernisiert. Im Jahr 2025 erfolgt die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit neuer Türanlage und Klingelsystem. Das Haus Nordmeer ist an das Glasfasernetz angebunden. Aktuell wird eine Neustrukturierung der Mülltonnen-Stellflächen im Innenhof umgesetzt und die Hoffläche neu gepflastert.

Borkum ist mit ca. 240.000 Gästen und rund 2,3 Millionen Übernachtungen pro Jahr die größte der Ostfriesischen Inseln. Als anerkanntes Nordseeheilbad ist die touristische Nachfrage konstant hoch, was für wirtschaftliche Stabilität sorgt. Die Immobilie profitiert von ihrer Lage zwischen Bahnhof und Strand sowie der Nähe zu Gastronomie, Einzelhandel und touristischer Infrastruktur.

Durch die Lage im städtebaulich geförderten Gebiet bestehen weitere Entwicklungschancen

– etwa durch Zuschüsse für energetische Sanierungen.

Weitere Informationen und Unterlagen stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum**

## **Részletes felszereltség**

- Wohn- und Gewerbeimmobilie in zentraler Lage
- Gelegen an der Bismarckstraße, direkt in der Hauptfußgängerzone von Borkum
- Gesamtnutzfläche beträgt ca. 2.128?m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 1.032 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 925 m<sup>2</sup>
- Aufgeteilt in zehn Sondereigentumseinheiten
- Ein Fahrstuhl ist vorhanden (halbe Etagen)
- Kein Denkmalschutz
- Ab sofort verfügbar

### **Modernisierungen:**

**2025:**

**Fassadenreinigung mit Algenprophylaxe**

**Neustrukturierung Müllplätze & Neupflasterung Hinterhof**

**Glasfaseranschluss und 5G-Netz**

**WLAN-Anlage 1. bis 4. OG**

**2023/2024:**

**Badezimmersanierungen (vier Bäder)**

**2017:**

**Fassadensanierung**

**2015:**

**Heizungsanlage erneuert**

**2002:**

**Wiederaufbau 4. OG nach Brand**

**Dach erneuert**

**Fenster mit besonderem Schallschutz zur Fußgängerzone**

**Renovierung (unterhalb 4. OG)**

**VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich im Zentrum der Nordseeinsel Borkum, direkt in der belebten Bismarckstraße, der Hauptfußgängerzone der Insel. Der Bahnhof sowie der Hauptstrand sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Passantenfrequenz und hervorragende Sichtbarkeit für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Touristische Einrichtungen, Gastronomiebetriebe und Einzelhandel befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Die Anbindung an das Festland ist durch regelmäßige und zuverlässige Fährverbindungen über Emden (Deutschland) und Eemshaven (Niederlande) gesichert. In der Hauptsaison verkehren bis zu acht Fähren täglich. Die Borkumer Inselbahn verbindet den Fähranleger direkt mit dem Stadtzentrum und hält in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. Das gewährleistet eine unkomplizierte An- und Abreise für Feriengäste, Betreiber und Personal.

Borkum ist mit rund 240.000 Besuchern jährlich und etwa 2,3 Millionen Übernachtungen die größte und wirtschaftlich stärkste der ostfriesischen Inseln. Rund 85 Prozent der Übernachtungen entfallen auf Ferienwohnungen, was die außerordentlich hohe Nachfrage in diesem Segment unterstreicht. Die Insel bietet eine stabile touristische Auslastung über das ganze Jahr hinweg.

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines städtebaulich geförderten Sanierungsgebiets. Für Maßnahmen zur energetischen Sanierung oder gestalterischen Aufwertung können Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Durch die vorhandene WEG-Struktur ist eine Exit-Strategie über die Veräußerung einzelner Einheiten problemlos möglich. Die Kombination aus zentraler Lage, touristischer Stabilität, öffentlicher Förderung und flexibler Eigentumsstruktur schafft optimale Voraussetzungen für eine langfristig werthaltige und renditestarke Kapitalanlage.

**VP azonosító: 25335096--Online - 26757 Borkum**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2028.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 79.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 70.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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: 25335096--Online - 26757 Borkum**

## **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)**