

Borkum

## Vivere a Borkum – Casa indipendente ben tenuta con giardino in posizione privilegiata

**Codice oggetto: 25335102**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 414.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 582 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25335102</b>	Prezzo d'acquisto	<b>414.900 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Tipologia costruttiva	<b>prefabbricato</b>
Bagni	<b>1</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>
Anno di costruzione	<b>1984</b>		

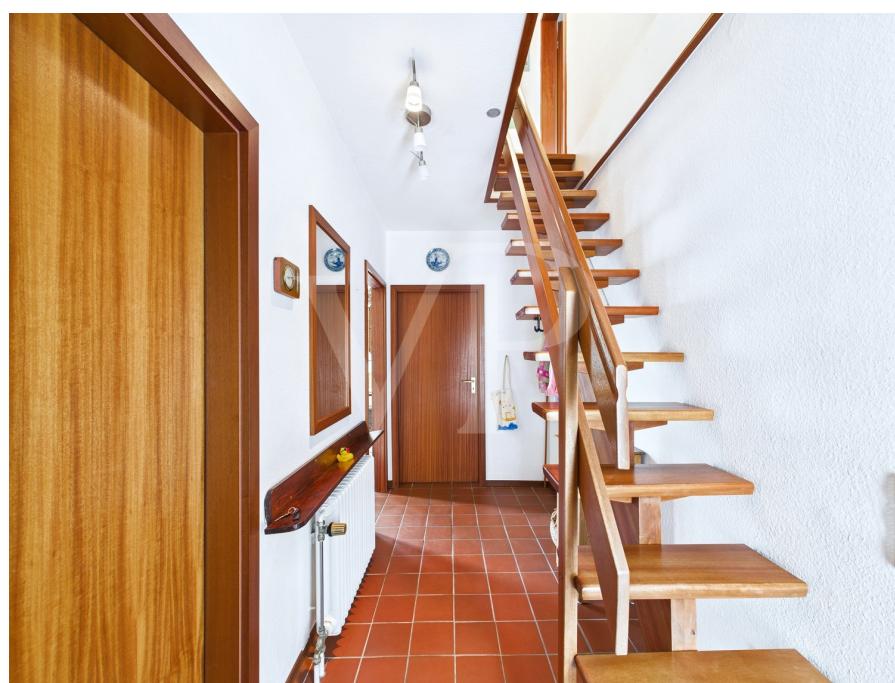
Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	167.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



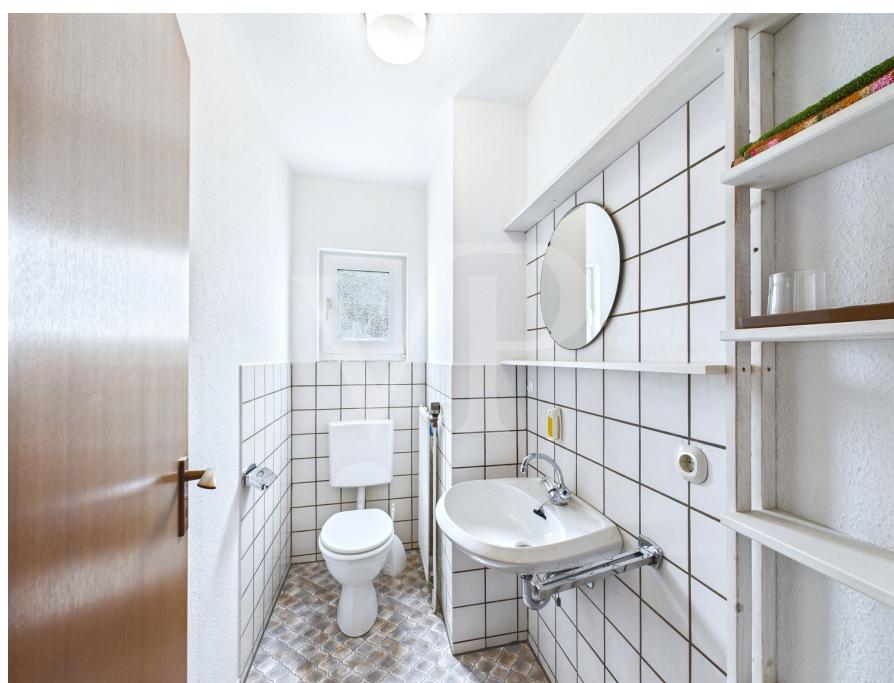
Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



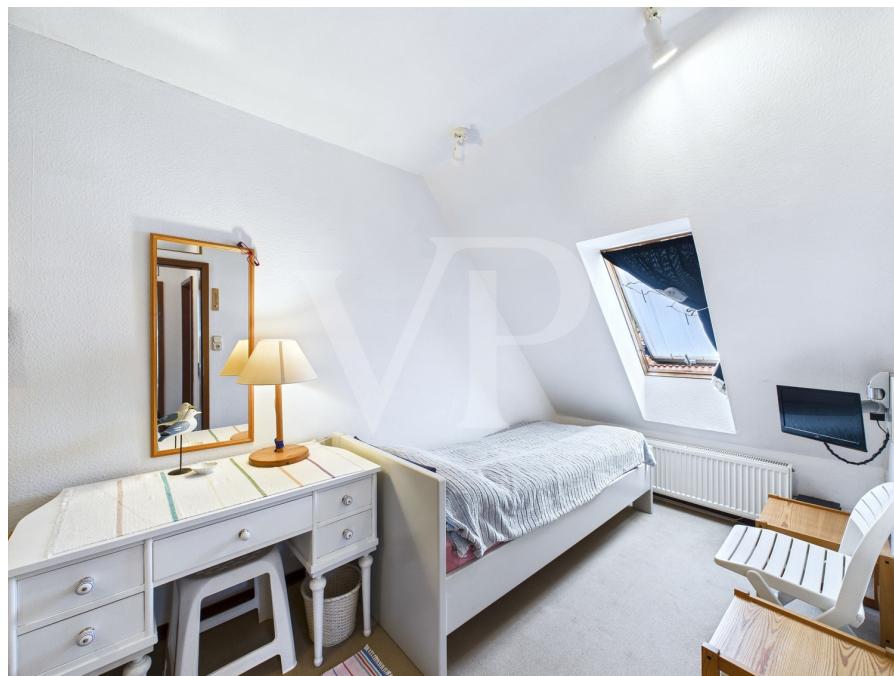
Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



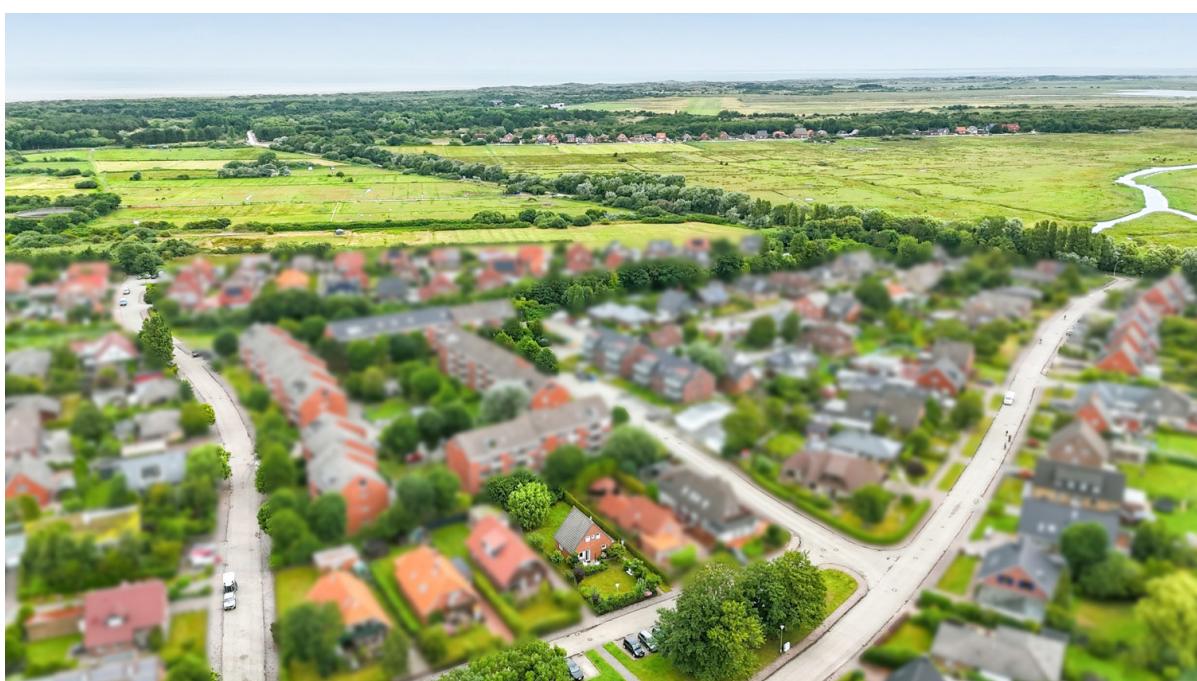
Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa unifamiliare indipendente è stata costruita nel 1984 con metodi di costruzione prefabbricati ed è situata in una tranquilla zona residenziale su un ampio terreno di circa 582 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 76 m<sup>2</sup>, offre una disposizione compatta ma ben progettata, ideale per coppie, piccole famiglie o chiunque cerchi uno stile di vita rilassato e immerso nella natura. L'immobile è inoltre dotato di una facciata ventilata, che non solo è esteticamente gradevole, ma garantisce anche una migliore circolazione dell'aria e un clima interno piacevole. Entrando in casa, si passa attraverso l'ingresso coperto e si accede al corridoio, che costituisce il cuore del piano terra. A sinistra si trova il luminoso bagno, dotato di doccia, due lavandini e WC, pratico e funzionale. A destra dell'ingresso si trova il locale multiuso, che funge sia da ripostiglio che da locale tecnico. Qui si trova anche la moderna caldaia a gas, sostituita nel gennaio 2025, un vantaggio a prova di futuro per gli acquirenti. Di fronte, troverete la cucina ben tenuta ma di dimensioni generose, che offre ampio spazio per cucinare e intrattenere gli ospiti. Da qui, si accede direttamente alla terrazza soleggiata, ideale per colazioni all'aperto o rilassanti barbecue nel proprio giardino. In fondo al corridoio, si apre l'accogliente soggiorno, con vista sul verdeggianto spazio esterno, un luogo confortevole per rilassarsi, leggere o guardare la televisione. Una bella scala in legno conduce alla mansarda ristrutturata. Qui troverete tre ampie camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, ufficio o camere per gli ospiti. Un piccolo bagno per gli ospiti completa opportunamente la zona giorno di questo piano. All'esterno, troverete un pratico capanno per gli attrezzi da giardino e tanto spazio verde. Il giardino, curato con cura, è incorniciato da un piccolo gruppo di alberi e arbusti, che conferisce alla casa un naturale senso di privacy e un'atmosfera piacevole. In breve: questa casa indipendente colpisce per la sua posizione tranquilla, la planimetria funzionale e l'ampio potenziale di personalizzazione. La nuova tecnologia di riscaldamento, la facciata continua, l'ampio terreno e l'incantevole ambiente circostante rendono questa proprietà una casa attraente per chiunque desideri vivere in un ambiente tranquillo ma ben collegato.

**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## **Dettagli dei servizi**

- keine Vermieternummer
- Heiztherme 2025
- Einbauküche
- Schuppen
- Terrasse

**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## Tutto sulla posizione

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage auf der idyllischen Nordseeinsel Borkum. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und kurzen Wegen – ideal für alle, die Erholung, Natur und gute Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Borkum ist die größte der Ostfriesischen Inseln und bietet eine besondere Kombination aus maritimem Flair, weitläufigen Stränden, Dünenlandschaften und einem lebendigen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Trotz ihrer Insellage ist Borkum verkehrstechnisch gut angebunden: Die Anreise erfolgt mit der Fähre oder dem Katamaran ab Emden oder Eemshaven (NL). Vom Hafen bringt die Inselbahn die Besucher bequem bis ins Zentrum. Auf der Insel selbst sorgt ein gut organisiertes Netz aus Fahrradwegen, Elektrofahrzeugen und saisonalen Busverbindungen für komfortable Mobilität – ganz ohne eigenes Auto.

Die ruhige, aber zentrale Lage des Hauses verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen – ein idealer Ort zum Leben oder für den Rückzug vom Alltag.

**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 167.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Codice oggetto: 25335102 - 26757 Borkum**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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