

Esens / Benersiel

# Proprietà ben tenuta con cinque appartamenti per le vacanze completamente arredati sulla costa del Mare del Nord

Codice oggetto: 25361089



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221,68 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensorsiel

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

Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensorsiel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361089
Superficie netta	ca. 221,68 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Bagni	5
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato

Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensorsiel

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2034	Consumo energetico	276.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982



Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## La proprietà





Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## La proprietà





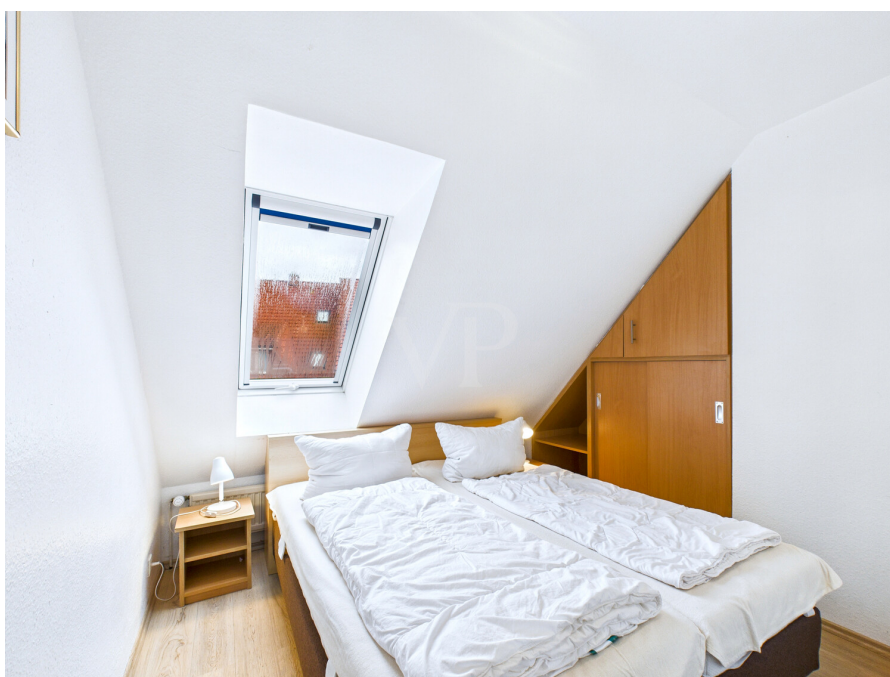
Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## La proprietà





Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## La proprietà





Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Una prima impressione

Costruita nel 1982 e ben tenuta, questa casa sorge su un ampio terreno di 851 m<sup>2</sup> e offre 221,68 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Ulteriore spazio abitabile è stato ricavato tramite un ampliamento del tetto nel 1988. Con le sue 14 camere e 5 bagni, la casa vanta una disposizione versatile e attentamente progettata per soddisfare le esigenze di ospiti diversi. Attualmente, la proprietà è suddivisa in cinque appartamenti vacanze separati, ognuno dei quali può ospitare da due a cinque persone. Tutte le unità sono completamente arredate e dotate di tutto il necessario per un soggiorno confortevole. Sono inclusi angoli cottura funzionali e accoglienti zone giorno. I bagni sono ben tenuti e presentano un design neutro. Gli appartamenti sono offerti pronti per l'affitto immediato, consentendo la continuazione dell'attività turistica esistente. I servizi per gli ospiti e la gestione degli affitti sono attualmente gestiti in modo affidabile da una società di gestione immobiliare. Ciò semplifica notevolmente la gestione della proprietà e garantisce un'occupazione costante. L'area esterna ben curata offre numerose opportunità ricreative per adulti e bambini. Un ampio giardino è attrezzato con giochi per bambini e offre diverse aree salotto dove gli ospiti possono rilassarsi e distendersi all'aperto. Due garage sono attualmente utilizzati come comodi spazi di deposito. Sul retro della casa, un parcheggio coperto per biciclette offre ampio spazio per le biciclette degli ospiti. La proprietà è riscaldata in modo efficiente da un moderno impianto di riscaldamento installato nel 2016. I continui lavori di ammodernamento, come l'ampliamento del tetto e i recenti aggiornamenti tecnici, garantiscono che la proprietà rimanga al passo con i tempi e riducono le future esigenze di investimento. Scoprite di persona le diverse possibilità e caratteristiche che questa casa offre. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Benersiel

## Dettagli dei servizi

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.)

**Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25361089 - 26427 Esens / Bengersiel

## 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)