

Esens / Bensersiel

# Gepflegte Immobilie mit fünf komplett eingerichteten Ferienwohnungen an der Nordseeküste

*Número da propriedade: 25361089*



**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 221,68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 851 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25361089	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 221,68 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	14		
Casas de banho	5		
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	12.01.2034	Procura final de energia	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

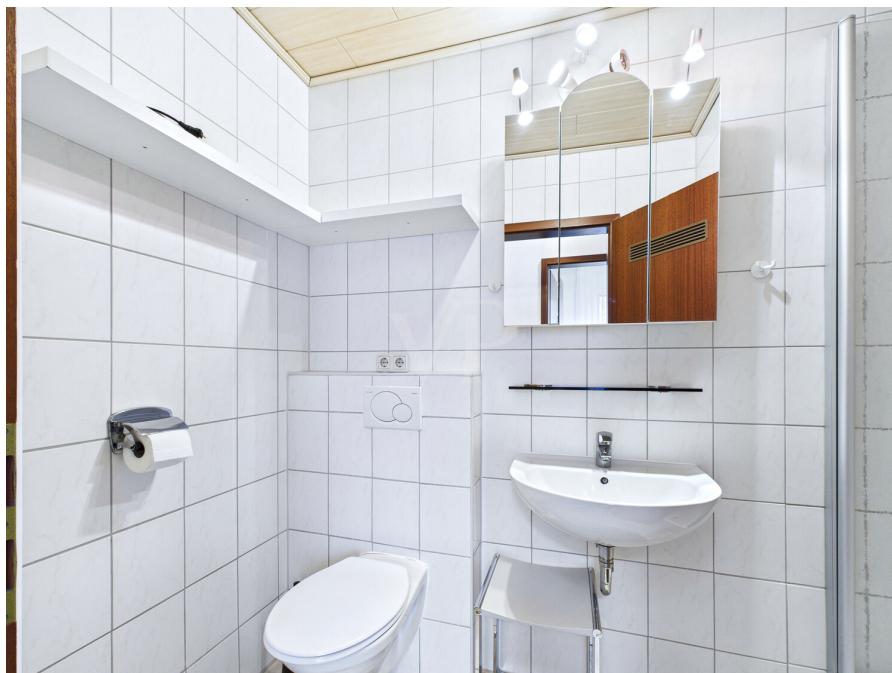
Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



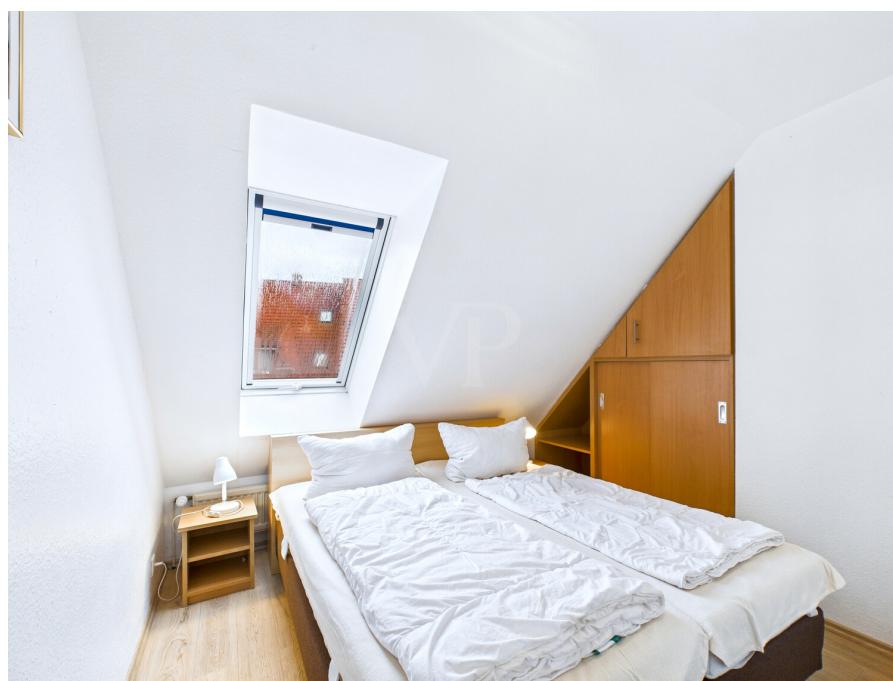
Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



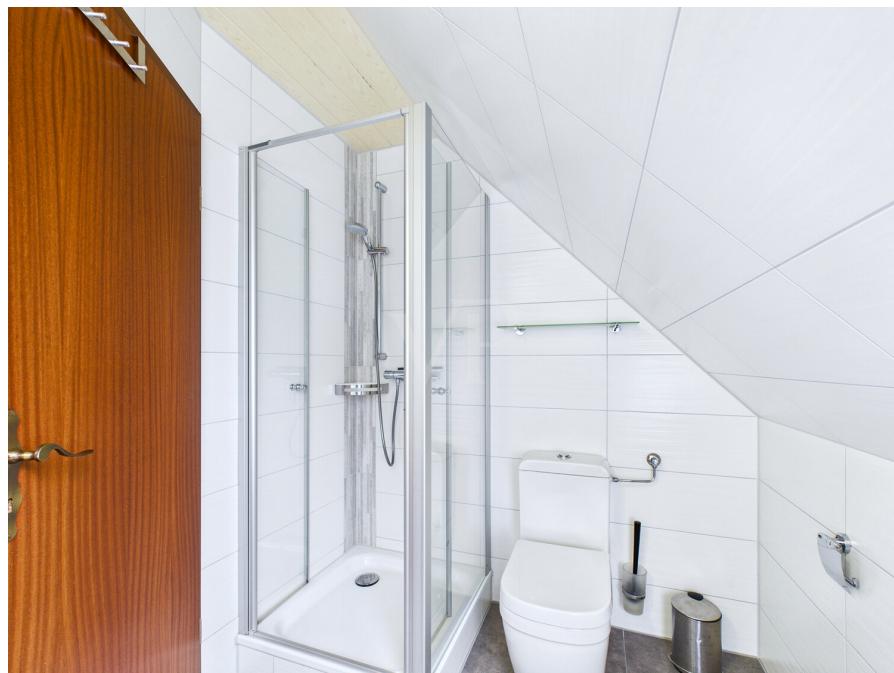
Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Uma primeira impressão

Das im Jahr 1982 erbaute und gepflegte Haus steht auf einem großzügigen 851 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von 221,68 m<sup>2</sup>. Durch eine Dachaufstockung im Jahr 1988 wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Mit seinen 14 Zimmern und 5 Badezimmern verfügt das Haus über eine vielseitige und durchdachte Raumaufteilung, die den Anforderungen unterschiedlicher Nutzer gerecht wird.

Aktuell ist das Objekt in fünf separate Ferienwohnungen aufgeteilt, die jeweils für zwei bis fünf Personen ausgelegt sind. Alle Einheiten sind vollständig möbliert und mit allem ausgestattet, was für einen komfortablen Aufenthalt erforderlich ist. Sowohl funktionale Küchenzeilen als auch gemütliche Wohnbereiche gehören zur Ausstattung. Die Badezimmer sind gepflegt und in neutralem Design gehalten. Die Wohnungen werden direkt vermietbar angeboten, was eine sofortige Weiterführung des laufenden Ferienbetriebs ermöglicht.

Die Betreuung der Feriengäste und die organisatorische Vermietung werden derzeit zuverlässig durch eine Hausverwaltung übernommen. Dies vereinfacht die Verwaltung des Objekts erheblich und stellt eine kontinuierliche Auslastung der Wohnungen sicher.

Der gepflegte Außenbereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erwachsene und Kinder. Ein großzügiger Gartenbereich ist mit Spielgeräten für Kinder ausgestattet und bietet darüber hinaus mehrere Sitzgelegenheiten, an denen die Gäste im Freien verweilen und entspannen können.

Zwei Garagen dienen derzeit als praktischer Abstell- und Lagerraum. Hinter dem Haus befindet sich zudem eine überdachte Fahrradabstellfläche, die den Gästen ausreichend Platz für ihre Fahrräder bietet.

Die Immobilie wird durch eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2016 effizient beheizt. Durch fortlaufende Modernisierungen, wie beispielsweise die Dachaufstockung und jüngere technische Erneuerungen, wird ein zeitgemäßer Zustand gewährleistet und der Investitionsbedarf für die neuen Eigentümer reduziert.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den gebotenen Voraussetzungen dieses Hauses. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Detalhes do equipamento

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.)

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Tudo sobre a localização

Das Nordseeheilbad Bensersiel 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. Bensersiel 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 Bensersieler Sandstrand, der mit seiner großen Fläche und dem flachen Wasser ideal für Familien mit Kindern ist.

Die Infrastruktur in Bensersiel 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 Bensersiel 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 Bensersiel ein idealer Ort für alle, die eine Mischung aus Erholung, Tradition und modernen Annehmlichkeiten suchen.

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25361089 - 26427 Esens / Bensersiel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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