

Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

# Wohnkomfort in Bestlage - Ihr neues Eckhaus am Meer

Objektnummer: 24284010

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24284010              |
| Wohnfläche    | ca. 83 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach            |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 3                     |
| Schlafzimmer  | 2                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1996                  |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz         |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 365.000 EUR   |
| Haus        |   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 14 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                            |
|----------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergieverbrauch     | 90.08 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2034    | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                            |



Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

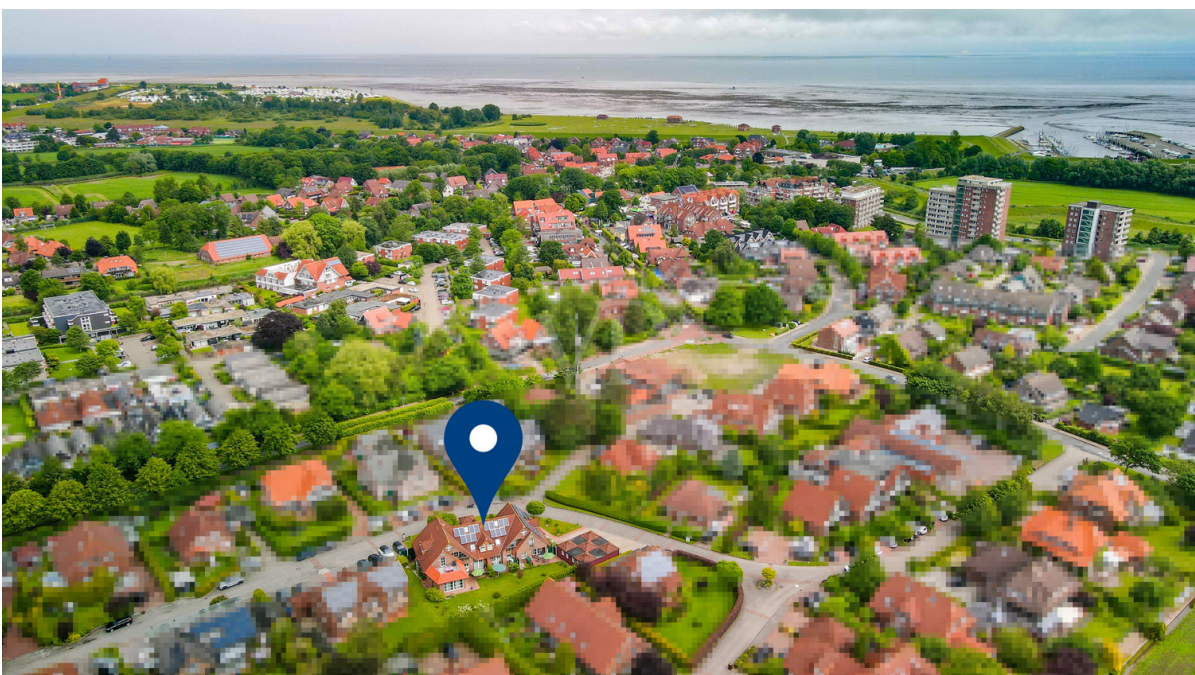
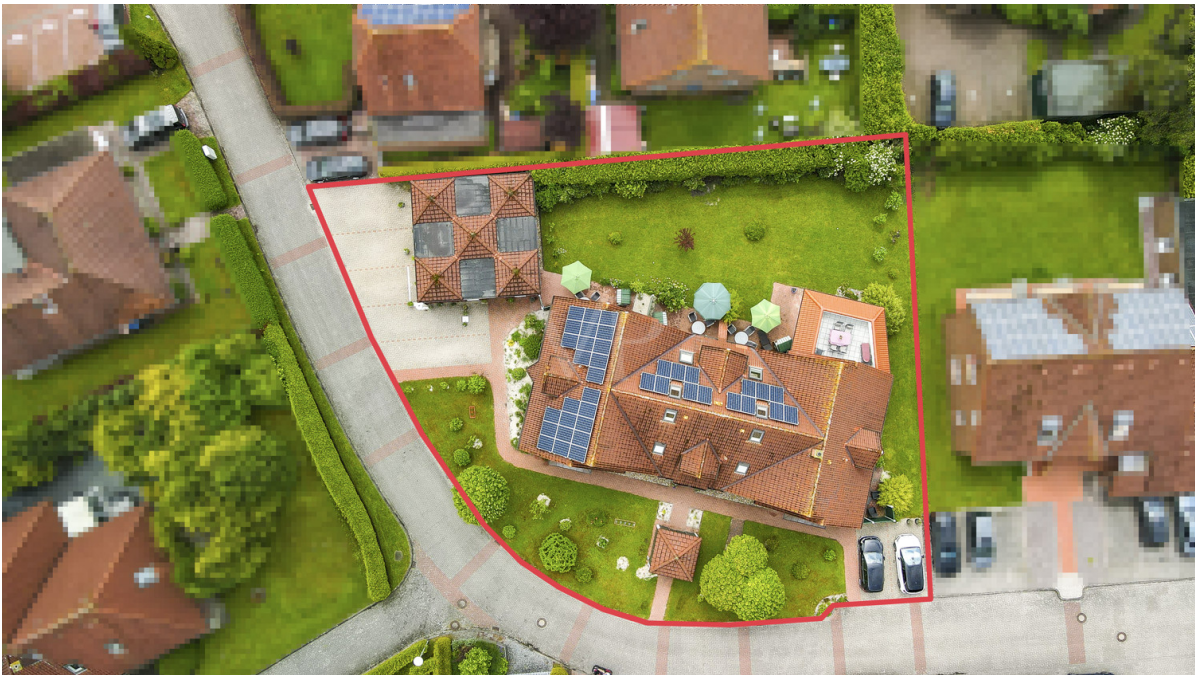
## Die Immobilie





Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie



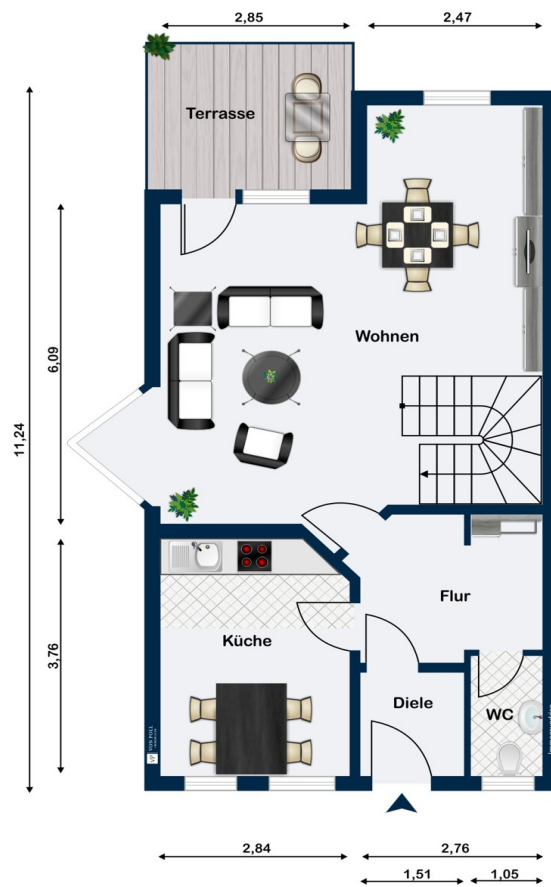
Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Die Immobilie

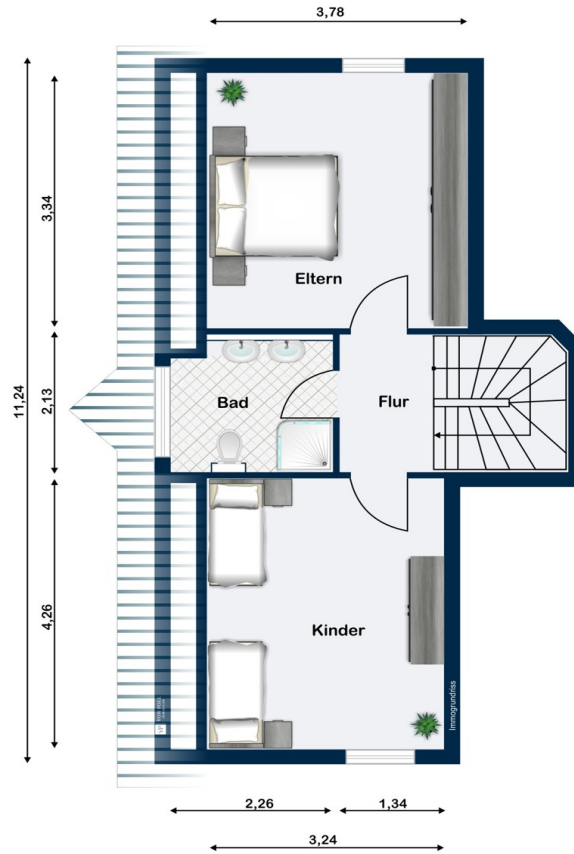


Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Nordseeheilbad Horumersiel! Diese charmante Wohnung im Stil eines Eckhauses besticht durch eine optimale Lage und durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Auf ca. 97 qm beheizter Wohn- und Nutzfläche bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre Wohnräume und überzeugt durch zahlreiche Vorzüge. Das großzügige, insgesamt 1.230 qm umfassende Grundstück ist sorgfältig angelegt und bietet eine gepflegte Grünfläche. Auf den Ihnen zugehörigen ca. 319 qm gemäß MEA können Familienangehörige, Freunde und Bekannte die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Bis 12.2021 wurde diese Wohnung als Ferienhaus vermietet und wurde vom Deutschen Tourismusverband mit 4 von 5 Sternen ausgezeichnet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohn-Essküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt und ausreichend Raum für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Das geräumige Wohn-Esszimmer ist der perfekte Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden. Von hier aus gelangen Sie direkt in den idyllischen Garten mit teilüberdachter Terrasse, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Dachgeschoss finden Sie ein modernes Duschbad sowie zwei helle und freundliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für erholsame Nächte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Im Duschbad verfügen Sie über Ihre eigene moderne Gasbrennwertherme von 2015, mit der Sie Ihr "Haus" sparsam beheizen können. Der Spitzboden ist nahtlos über eine Treppe erreichbar und bereits für einen individuellen Ausbau vorbereitet. Ob als zusätzliches Büro, Hobbybereich oder Stauraum – hier haben Sie die Freiheit, nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher reduziert die Stromabnahme bei Energieversorgern deutlich und befindet sich ab dem Verkauf aller sechs Wohneinheiten im Eigentum der WEG. Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die sechs Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum. Die Lage des Eckhauses ist sehr gut. Es befindet sich im ruhigsten Teil von Horumersiel, einem charmanten Nordseeheilbad, das alles bietet, was das Herz begehrt. In nur 800 Metern erreichen Sie die Deichanlagen kurz vor dem Strand, wo Sie ausgedehnte Spaziergänge und die frische Meeresluft genießen können. Ein großer EDEKA-Markt, der sowohl in der Nebensaison als auch in der Hauptsaison an 7 Tagen pro Woche geöffnet hat, befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel befinden sich nur etwa 200 Meter Richtung Strand entfernt. Zwei Bushaltestellen sind ca. 150 Meter

fußläufig vom Haus entfernt, und die Bahnhöfe in Jever und Wilhelmshaven sind jeweils etwa 25 km entfernt. Der Strand in Horumersiel ist ein Grünstrand und bietet eine hervorragende Alternative für all diejenigen, die es nicht so sandig mögen und es sich lieber im weichen Rasen direkt an der Nordsee gemütlich machen wollen. Ein weitläufiger Sandstrand befindet sich in Schillig, etwa 3 km fußläufig entlang der Strandpromenade entfernt. Beide Strände bieten Erholung pur und sind ideal für entspannte Spaziergänge am Meer entlang. Dieses Eckhaus vereint charmantes Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Ideal zum Dauerwohnen oder als Zweitwohnsitz. In diesem Haus schlafen Sie fest und tief wie "Gott an der Nordsee". Immobilien an der Nordseeküste sind auch eine Kapitalanlage mit erheblichen Wertsteigerungspotenzialen, da es kaum noch bezahlbare Immobilien auf den Inseln gibt. Unter diesem Blickwinkel kann sich dieses "Reiheneckhaus" in jeder Hinsicht in der Zukunft zu Ihrem "Goldstück" entwickeln. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne bringen wir Ihnen die attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher. Ein 360° Rundgang ist ebenfalls verfügbar. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden. Im Kaufpreis von 365.000,00€ ist das gesamte Mobiliar enthalten.



Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Ausstattung und Details

- 4 Sterne Klassifizierung DTV bis 12/2021
- ruhige Lage
- teilüberdachte Terrasse
- Gartennutzung
- 1 Pkw Stellplatz
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche
- Duschbad OG
- Gäste-WC EG
- Elektrische Rollläden
- Photovoltaik Anlage mit Speicher im Eigentum der WEG
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- 2 Schlafzimmer
- Ausbaureserve Spitzboden
- Möbliert und komplett ausgestattet
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Alles zum Standort

Die Lage des Eckhauses ist äußerst attraktiv, da sie sich im ruhigsten Teil von Horumersiel befinden, einem charmanten Nordseeheilbad, das zudem für seine Kureinrichtung bekannt ist. Die Nordsee mit ihrem UNESCO-Weltkulturerbe niedersächsisches Wattenmeer bietet einen unglaublichen Erholungswert und eine ideale Kulisse für Ausflüge. Den Strand erreichen Sie zu Fuß, und in nur 800 Metern Entfernung liegen die Deichanlagen, die zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Genießen der frischen Meeresluft einladen. Ein großer EDEKA-Markt, der sowohl in der Nebensaison als auch in der Hauptsaison an sieben Tagen pro Woche geöffnet hat, befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel liegen nur etwa 200 Meter Richtung Strand entfernt. Zwei Bushaltestellen sind ca. 150 Meter fußläufig vom Haus entfernt, und die Bahnhöfe in Jever und Wilhelmshaven sind jeweils etwa 25 km entfernt. Der Strand in Horumersiel ist ein Grünstrand und bietet eine hervorragende Alternative für all diejenigen, die es nicht so sandig mögen und es sich lieber im weichen Rasen direkt an der Nordsee gemütlich machen wollen. Ein weitläufiger Sandstrand befindet sich in Schillig, etwa 3 km fußläufig entlang der Strandpromenade entfernt. Beide Strände bieten Erholung pur und sind ideal für entspannte Spaziergänge am Meer entlang. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter zwei Supermärkte und Bäckereien, ein Arzt sowie einige einladende Restaurants und Cafés, erwarten Sie vor Ort und laden zum Besuch ein. Ein größeres Einkaufsangebot finden Sie in Jever oder in Wilhelmshaven. Einen Kindergarten gibt es ebenfalls vor Ort, und die nächste Oberschule befindet sich in Hohenkirchen. Die nächsten Grundschulen liegen in Hooksiel und Hohenkirchen, beide gut mit dem Bus erreichbar. Horumersiel bietet außerdem einen Hafen für Bootsliebhaber und Wassersportler. Mit dem Bus erreichen Sie schnell Hohenkirchen und Hooksiel, während Sie über die gut ausgebaute B210 Wilhelmshaven in 25 km und die Auffahrt zur Autobahn A29 nach Oldenburg und zum Flughafen Bremen erreichen. Zukünftig wird auch das neue Thalassozentrum in Horumersiel ein weiteres attraktives Angebot für Bewohner und Besucher darstellen, das Erholung, Wellness und Entspannung in einer einzigartigen Umgebung bietet

**Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24284010 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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