

Wangerland

# Provisionsfrei! Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse an der Nordseeküste

Objektnummer: 24284016

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

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

Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24284016	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2019
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

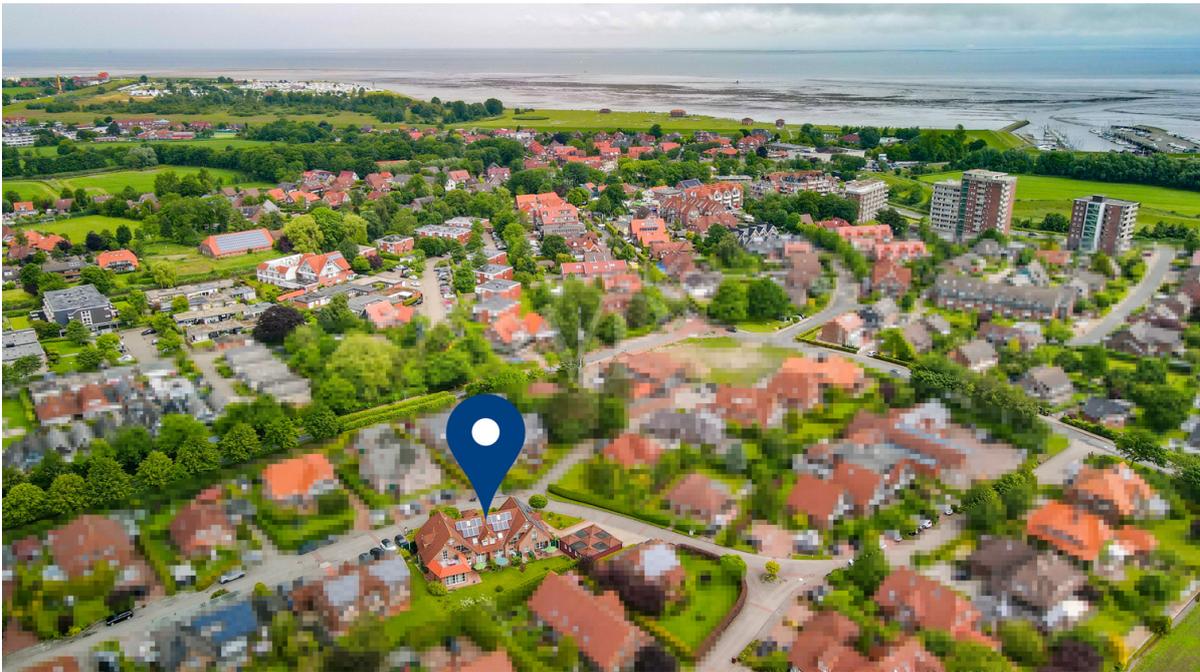
Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	99.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie

## URKUNDE

für

**Horumersiel – Ferienwohnung 2**

26434 Wangerland-Horumersiel, Zertifikats-ID: PA-11574-2020



Dieses Angebot wurde nach den Kriterien der bundesweiten Kennzeichnung »Reisen für Alle« eingestuft und ist berechtigt, im Zeitraum **Januar 2021 – Dezember 2023** die Auszeichnung »Barrierefreiheit geprüft« sowie die dazu gehörigen Piktogramme zu führen und vertragsgemäß zu nutzen.

Rolf Schrader, Geschäftsführer  
Deutsches Seminar für Tourismus Berlin e. V.

Dr. Bernd Althusmann, Wirtschaftsminister,  
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,  
Arbeit, Verkehr und Digitalisierung

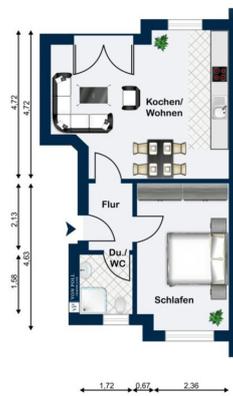


Die bundesweite Kennzeichnung »Reisen für Alle« wird verliehen von  
Deutsches Seminar für Tourismus (DST) Berlin e. V.  
[www.Reisen-für-Alle.de](http://www.Reisen-für-Alle.de)



Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## 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: 24284016 - 26434 Wangerland

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit 4 DTV-Sternen und ca. 42 qm Wohnfläche zu erwerben. Diese Wohnung besticht durch eine funktionale Einbauküche, eine Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist, und ein komfortables, barrierefreies Duschbad. Die Raumaufteilung umfasst ein Wohn-Esszimmer und ein Schlafzimmer, was sie perfekt für Senioren, Menschen mit Behinderungen macht. Dank der geprüften barrierefreien Gestaltung bietet sie hohen Komfort und einfache Zugänglichkeit. Die Wohnung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt und offiziell als Ferienwohnung genehmigt, wodurch sie sich ideal als Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage eignet. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine Photovoltaikanlage reduziert merklich den Stromverbrauch und wird ab dem Verkauf aller sechs Wohneinheiten im Eigentum der WEG sein. Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die sechs Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum. Spätestens ab dem 1.1.2025 übernimmt ein Verwalter die Betreuung der Eigentümergemeinschaft von den derzeitigen Eigentümern. Die Pflege der Gartenanlage, technische Betreuung bei Reparaturen, Wirtschaftsplan, Abrechnung der Nebenkosten etc. werden dann von diesem übernommen. Immobilien an der Nordseeküste sind auch eine Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial, da es kaum noch bezahlbare Immobilien auf den Inseln gibt. Unter diesem Blickwinkel kann sich dieses Paket von zwei Wohneinheiten 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. • Im Kaufpreis von 199.000,00 € ist das Mobiliar enthalten. • Bei diesem Immobilienkauf fällt keine Käuferprovision an, sodass die Immobilie provisionsfrei erworben werden kann.

Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Ausstattung und Details

Ferienwohnung 2 Zimmer :

- Zertifizierung "Reisen für Alle" bis 12/2023
- 4 Sterne Klassifizierung DTV bis 12/2024
- ruhige Lage
- 1 Schlafzimmer
- Terrasse
- Gartennutzung
- 1 Pkw Stellplatz
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- Duschbad Barrierefrei
- Möbliert und komplett ausgestattet
- 1/6 Anteil an der PV-Anlage und PV-Batterie, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 24284016 - 26434 Wangerland

## Alles zum Standort

Die Lage der Wohnung 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: 24284016 - 26434 Wangerland**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.03 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: 24284016 - 26434 Wangerland

## 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)