

Wangerland

# Ihr Rückzugsort an der Küste – Gemütliche Eigentumswohnung in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 24284021

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24284021 - 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: 24284021 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24284021
Wohnfläche	ca. 53,08 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2018	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019



Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

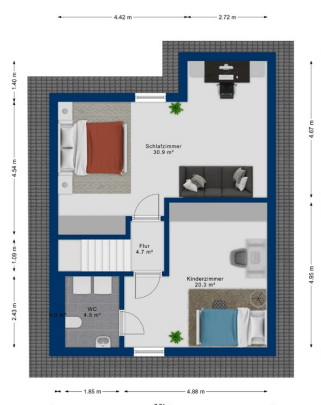
## Die Immobilie





Objektnummer: 24284021 - 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: 24284021 - 26434 Wangerland

## Ein erster Eindruck

Diese zentral gelegene Eigentumswohnung besticht durch ihre Vielseitigkeit und ansprechende Architektur. Sie eignet sich ideal als Zweitwohnsitz, Dauerwohnen oder auch als Ferienwohnung. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> und zusätzlichen ca. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Obergeschoss bietet die Wohnung genügend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die die Nähe zur Nordseeküste schätzen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße, jedoch mitten im Ort, und überzeugt durch die harmonische Gestaltung des Gebäudekomplexes, der durch die Einzelhaus-Optik das Gefühl vermittelt, ein eigenes Haus zu betreten. Über einen Laubengang gelangen Sie zu Ihrer Wohnung, die sich durch Helligkeit und einen durchdachten Grundriss auszeichnet. Die Ausrichtung nach Südwest sorgt für angenehme Lichtverhältnisse: Morgens strahlt die Sonne ins Esszimmer und ab 16 Uhr können Sie die Sonne auf Ihrem Balkon genießen. Der großzügige Wohn-Essbereich mit angrenzender moderner Einbauküche aus dem Jahr 2016 lädt zum Verweilen ein. Die Küche bietet nicht nur Platz für Ihre kulinarischen Aktivitäten, sondern auch zwei praktische Abstellräume für Haushaltsgeräte und Küchenutensilien. Das helle Badezimmer mit großzügiger Dusche und Fenster unterstreicht den wohnlichen Komfort. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss und zwei weitere im Obergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Hauswirtschaftsraum mit einer hochwertigen Miele-Waschmaschine und einem Trockner und WC. Die gesamte Wohnung wurde kontinuierlich modernisiert. 2016 wurden sämtliche Fenster und Eingangstüren der Anlage erneuert sowie in der Wohnung alle Heizkörper auf den neuesten Stand gebracht. Für künftige Sanierungen ist die Immobilie gut gerüstet, die Heizungsanlage der Wohnanlage wird 2025 erneuert, wobei die Kosten vollständig aus der Rücklage von ca. 250.000 EUR gedeckt werden. Die diesjährig geplante Dachsanierung wurde vorerst auf das kommende Jahr verschoben. Eine Sonderumlage wurde vorerst zurückgestellt, um das Angebot im nächsten Jahr in Ruhe abzuwarten und die Maßnahme bestmöglich zu planen. Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage – in weniger als fünf Minuten sind Sie sowohl am Meer, bei Lokaltäten als auch am Hafen. Für Spaziergänge bietet sich der nahegelegene Rasenstrand oder der Naturstrand in Schillig an. Die Immobilie ist privat als Ferienwohnung sehr gut nutzbar. Für eine Vermietung als Ferienwohnung müsste die Treppe zum Obergeschoss angepasst werden, was in anderen Wohnungen bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Ab 2025 reduzieren sich durch den Abschluss der größeren Sanierungen die laufenden Kosten der Wohnung auf ein normales Maß. Optional besteht die Möglichkeit, ein Nebengebäude innerhalb des Komplexes zu erwerben, das sich ideal als Abstellraum für Fahrräder oder die Lagerung von Getränken eignet und zusätzlichen Komfort bietet. Ein Wechsel der Hausverwaltung



ist ebenfalls für 2025 vorgesehen. Mit dieser Immobilie investieren Sie in ein Objekt, das durch seine exzellente Lage, durchdachte Modernisierung/Sanierung und Vielseitigkeit überzeugt. Ob als privater Rückzugsort, Kapitalanlage oder langfristiges Zuhause – diese Wohnung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten in einem charmanten Umfeld.

Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Ausstattung und Details

Eigentumswohnung 4 Zimmer:

- Balkon
- 1 Pkw Stellplätze
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche 2016
- Duschbad EG
- Fenster und Eingangstüren und Heizkörper 2016
- WC - (Miele) Waschmaschine/ (Miele) Trockner OG
- Möbliert und komplett ausgestattet
- 3 Schlafzimmer

Optional besteht die Möglichkeit, ein Nebengebäude innerhalb des Komplexes zu erwerben, das sich ideal als Abstellraum für Fahrräder oder die Lagerung von Getränken eignet und zusätzlichen Komfort bietet.



Objektnummer: 24284021 - 26434 Wangerland

## Alles zum Standort

Die Lage der Eigentumswohnung ist äußerst attraktiv, da sie sich in zentraler Lage einer Nebenstraße von Horumersiel befindet, 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 300 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 800 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel liegen nur etwa 100 Meter Richtung Strand entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich 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: 24284021 - 26434 Wangerland**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2018. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24284021 - 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)