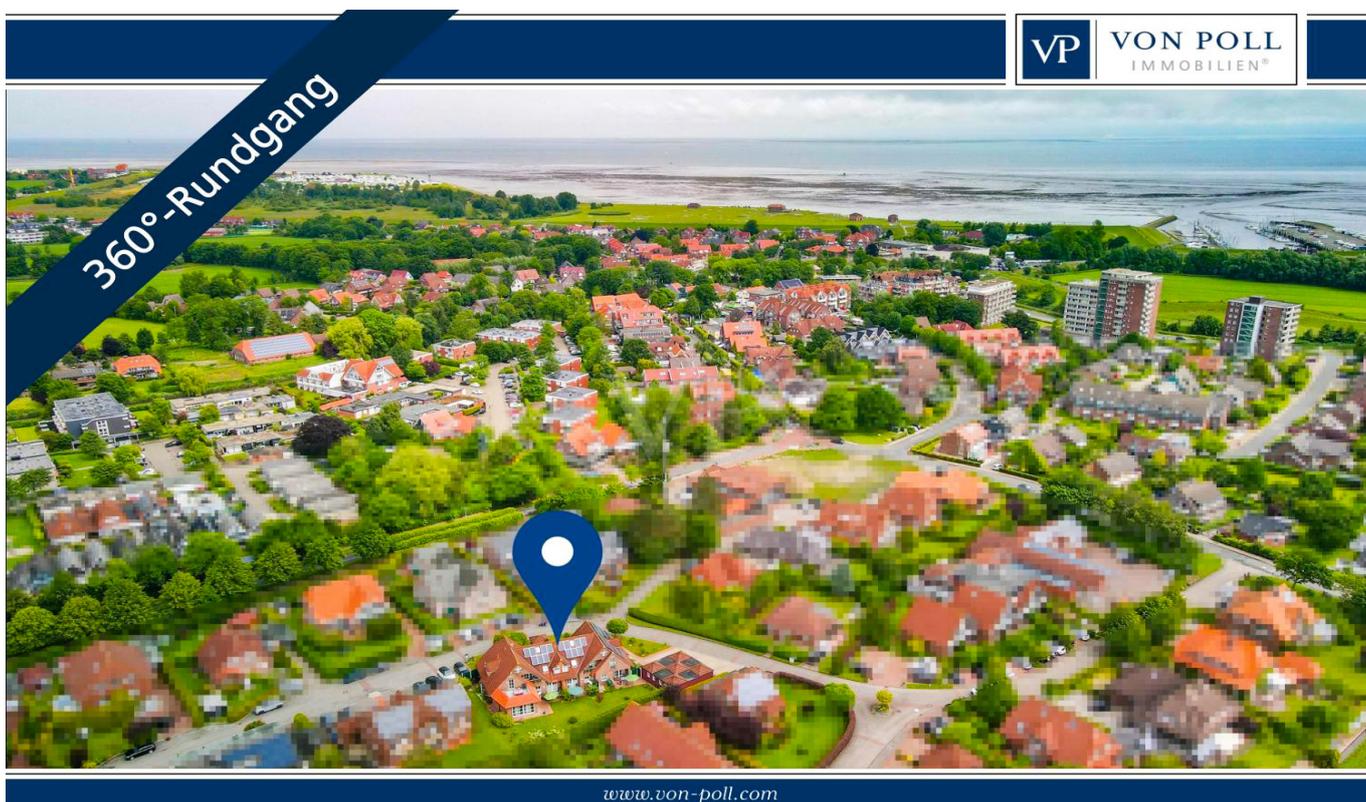


Wangerland

Doppeltes Nordseeglück - Zwei Wohnungen im Paket – Ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte

Objektnummer: 24284009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 506 m²

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

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

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	24284009
Wohnfläche	ca. 162 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



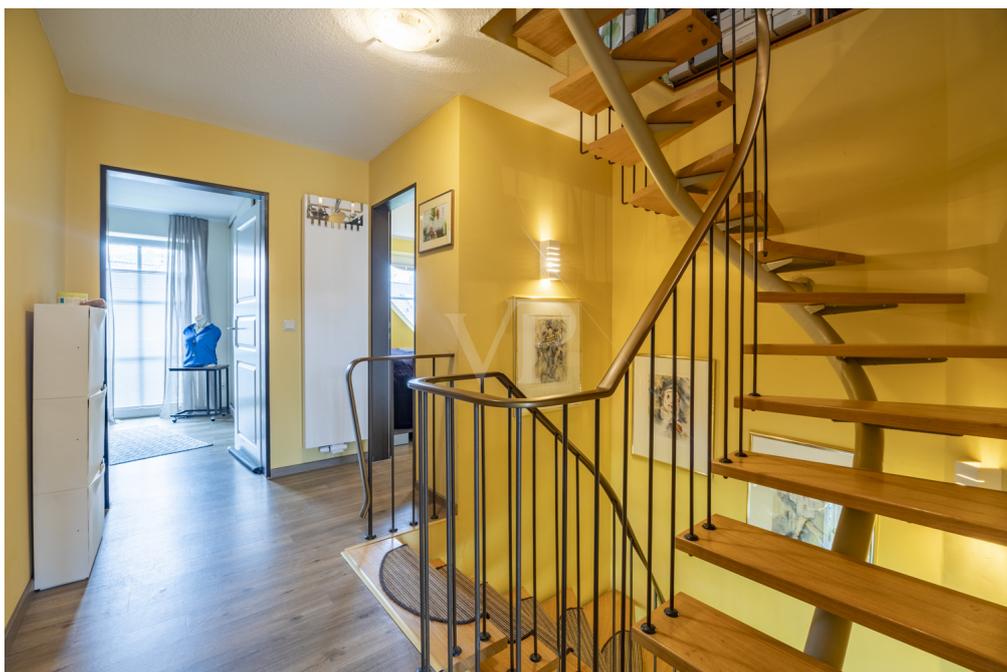
Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



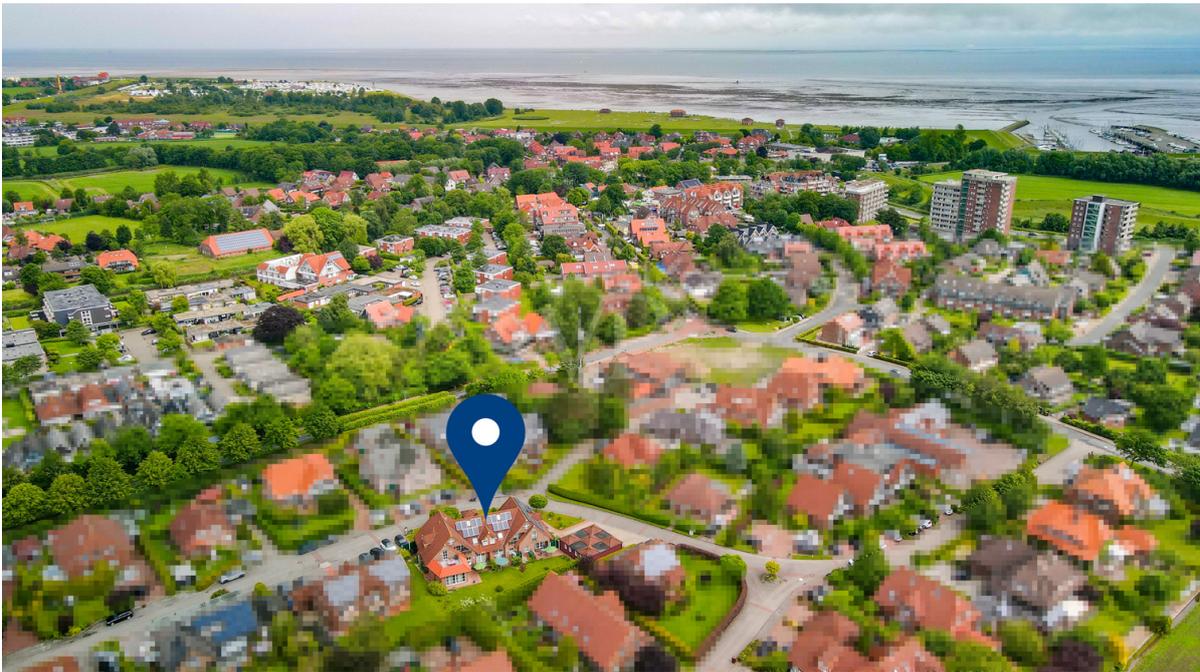
Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 24284009 - 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

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

Dr. Bernd Althusmann

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

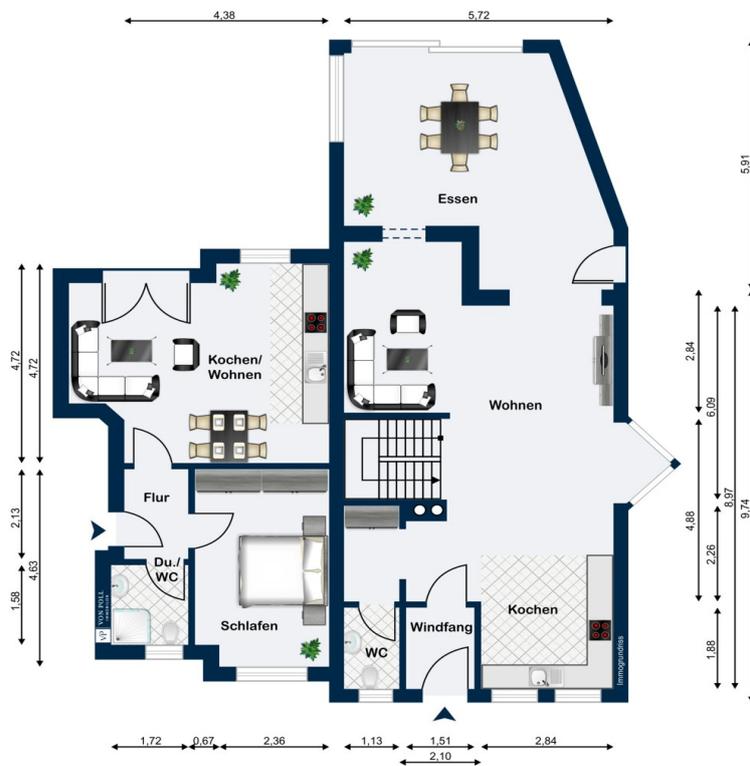


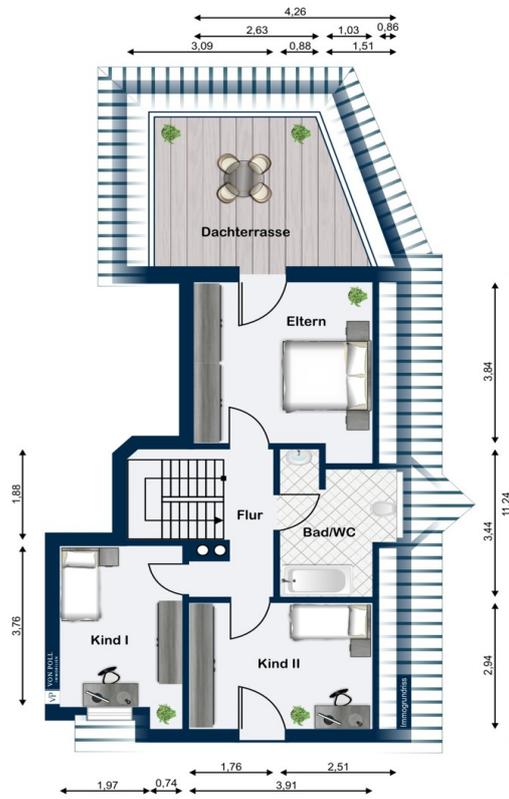
Die bundesweite Kennzeichnung »Reisen für Alle« wird verliehen von
Deutsches Seminar für Tourismus (DST) Berlin e.V.
www.Reisen-für-Alle.de



Objektnummer: 24284009 - 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: 24284009 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, zwei nebeneinanderliegende Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten zu erwerben. Diese einzigartige Kombination ermöglicht flexible Wohnlösungen für verschiedene Lebenssituationen, sei es für Mehrgenerationenwohnen, Platz für ältere Kinder oder die komfortable Unterbringung einer Pflegekraft. Die Wohnungen können mit minimalen Umbaumaßnahmen verbunden werden, um ein großzügiges, gemeinschaftliches Wohnkonzept zu schaffen, oder separat genutzt werden – ganz nach Ihrem Bedarf. Die erste Wohnung bietet eine zertifizierte barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung 4 DTV Sterne, mit ca. 42 qm Wohnfläche. Sie ist ausgestattet mit einer funktionalen Einbauküche, einer Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist, und einem komfortablen, barrierearmen Duschbad. Die Raumaufteilung umfasst ein Wohn-Esszimmer und ein Schlafzimmer, was sie perfekt für Senioren, Behinderte Kinder oder als eigenständige Wohneinheit für eine Pflegekraft macht. Mit ihrer geprüften barrierefreien Gestaltung bietet sie hohen Komfort und einfache Zugänglichkeit. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diese Wohnung als Ferienwohnung zu vermieten, da sie offiziell als solche genehmigt ist. Die zweite Wohneinheit ist ein großzügiges 4-Zimmer-Eckhaus mit ca. 133 qm beheizter Wohn- und Nutzfläche. Sie verfügt über eine große Dachterrasse, die viel Platz zum Entspannen bietet, und einen lichtdurchfluteten Essbereich im Anbau von 2015, der wie ein Wintergarten gestaltet ist. Die moderne Küche ist umfassend ausgestattet, und ein praktisches Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein komfortables Dusch- und Wannenbad. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Platz, ideal für ein Home-Office, zusätzliche Schlafgelegenheit oder als Abstellfläche. Das großzügige, insgesamt 1.230 qm umfassende Grundstück ist sorgfältig angelegt und bietet eine gepflegte Grünfläche. Auf den Ihnen zugehörigen ca. 507 qm gemäß MEA können Familienangehörige, Freunde, Bekannte und Feriengäste (der Wohnung 2) die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Zwei Stellplätze sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine Photovoltaikanlage reduziert merklich den Stromverbrauch 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. Ob als großzügige Familienwohnung mit zusätzlichem Platz für Angehörige oder als Investition in eine flexible Wohnlösung – hier finden Sie die ideale Kombination für Ihre Bedürfnisse. Nutzen Sie die Möglichkeit, die kleinere Wohnung als Ferienwohnung zu vermieten und zusätzliche Einnahmen zu generieren. Immobilien an der Nordseeküste sind auch eine Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzialen, 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. • Das Eckhaus kann nach Vereinbarung im Zeitraum ab Dezember - März 2025 übergeben werden. • Im Kaufpreis von 640.000,00€ ist das gesamte Mobiliar der Wohnung 2 und teilweise der Wohnung 1 enthalten.

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

Ferienwohnung 2 Zimmer :

- Zertifizierung "Reisen für Alle" bis 12/2023
- 4 Sterne Klassifizierung DTV bis 12/2021
- ruhige Lage
- 1 Schlafzimmer
- Terrasse
- Gartennutzung
- 1 Pkw Stellplatz
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- Duschbad Barrierefrei
- Möbliert und komplett ausgestattet
- Photovoltaik Anlage mit Speicher im Eigentum der WEG
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

Eckhaus 4 Zimmer:

- Dachterrasse
- Gartennutzung
- 2 Außenterrassen
- 1 Pkw Stellplätze
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- Dusch-Wannenbad OG
- Gäste-WC EG
- Teilmöbliert und komplett ausgestattet
- Photovoltaik Anlage mit Speicher im Eigentum der WEG
- 3 Schlafzimmer
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

Die Lage der beiden Wohneinheiten 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: 24284009 - 26434 Wangerland

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 99.03 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24284009 - 26434 Wangerland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com