

Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## 3 Zimmer Nordsee-Wohnung in Top-Lage | Zukünftig auch zur Ferienvermietung nutzbar!

????????? ??????????: 24284014

RESERVIERT



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 319 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24284014	????? ???????	299.000 EUR
?????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>	?????????????	??????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	??????????	????????
????????	3	??????????????	????????
????????????? ???	2	????????????????????????????	ca. 14 m <sup>2</sup>
?????????????	1	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	1996		
????? ??????????????	1 x ?????????????? ????? ??????????????		

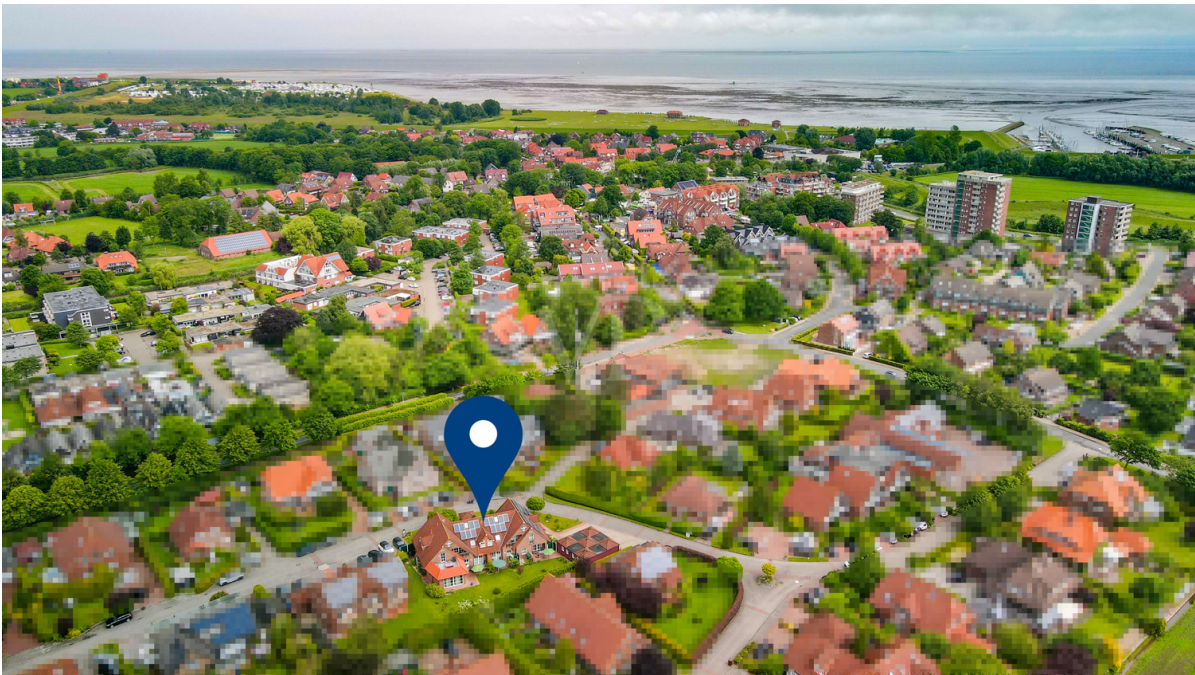
???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ??????????	?????????	90.08 kWh/m²a
	???????	???????????????	
???????????????	25.03.2034	???????????????	C
???????????????????		???????????????????	
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	???????????????????	2015
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????





???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever  
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
arne.leschnig@von-poll.com

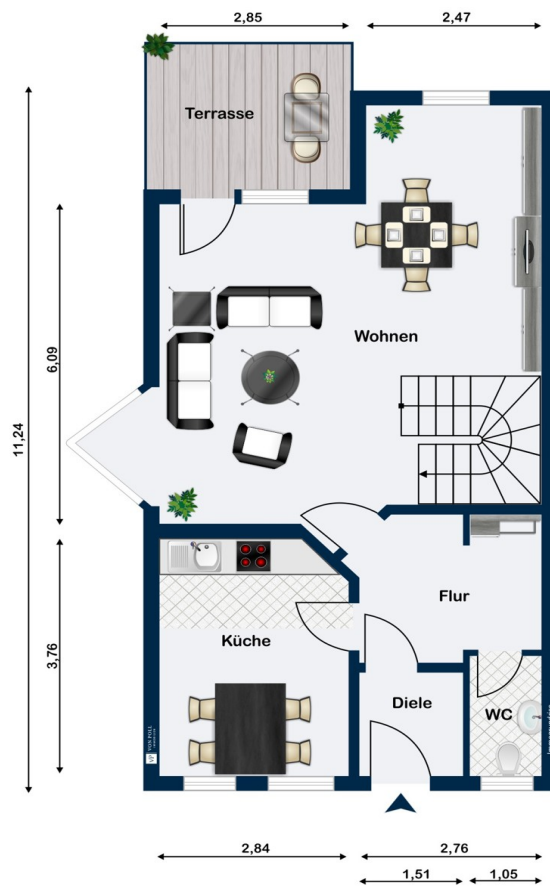


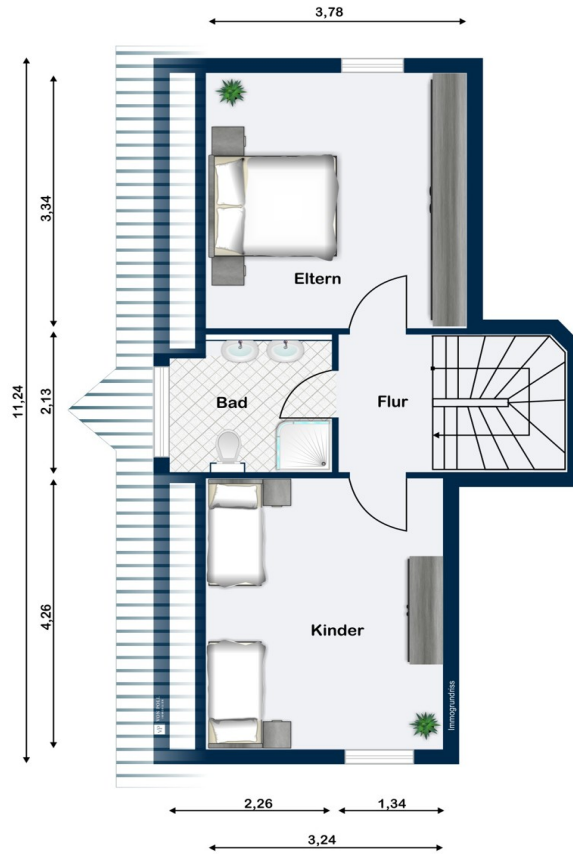
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

???????? ?????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Nordseeheilbad Horumersiel! Diese charmante Eigentumswohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Mit ca. 97 m<sup>2</sup> beheizter Wohn- und Nutzfläche bietet sie genügend Platz für Paare und Familien, die sich ein gemütliches Zuhause, einen Zweitwohnsitz oder zukünftig eine Ferienwohnung an der Küste wünschen. Für diese Wohneinheit beträgt die Grundstücksfläche 319 m<sup>2</sup> (gemäß Miteigentumsanteil – MEA). Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohn-Essküche, die nicht nur zum Kochen, sondern auch für gesellige Stunden einlädt. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Wohn-Esszimmer bietet eine angenehme Atmosphäre und direkten Zugang in den idyllischen Garten mit teilüberdachter Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Dachgeschoss befinden sich ein modernes Duschbad sowie zwei helle Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Gasbrennwerttherme von 2015, die sich im Duschbad befindet, sorgt für eine effiziente und sparsame Beheizung. Über eine Treppe gelangen Sie nahtlos zum Spitzboden, der bereits für einen individuellen Ausbau vorbereitet ist. Ob als Home-Office, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum – hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt. Aktuell ist in dieser Einheit die Nutzung als Zweitwohnsitz gestattet. Eine Nutzungsänderung zur Ferienwohnung wurde bereits bei der Gemeinde beantragt, wobei die Gemeinde die Aussichten auf Genehmigung als positiv bewertet hat, da eine Ferienwohnungsnutzung in diesem Gebiet ausdrücklich gewünscht ist. Um Ihnen größtmögliche Sicherheit zu bieten, ist der Eigentümer bereit, die Immobilie bis zur offiziellen Genehmigung für den Käufer zu reservieren. Diese Reservierung erfolgt selbstverständlich nur nach Darlegung der finanziellen Situation, um sicherzustellen, dass die Finanzierung gesichert ist. Dies stellt eine risikolose Kaufoption dar und bietet Ihnen eine solide Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung. Durch die Lage eignet sich die Wohnung hervorragend für eine zukünftige Ferienvermietung für Paare und kleine Familien, da in dieser Region moderne, gut geschnittene Wohneinheiten mit komfortabler Ausstattung und Gartennutzung besonders gefragt sind. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten praktischen Stauraum. Die Photovoltaikanlage mit Speicher, die den Stromverbrauch merklich reduziert, gehört bereits der WEG, die aus sechs Wohneinheiten besteht, und trägt somit zur Senkung der Nebenkosten für alle Eigentümer bei. Das Nebengebäude mit Abstellräumen für alle sechs Wohneinheiten gehört zum Gemeinschaftseigentum. Zudem wurde bereits ein Verwalter für die gesamte Wohnanlage gewählt – die Von Poll Immobilienverwaltung übernimmt die Betreuung der

Eigentümergeinschaft und sorgt für eine professionelle Verwaltung. Die Wohnung liegt in einer perfekten Umgebung für Erholung und Freizeitaktivitäten. Der Grünstrand in Horumersiel bietet eine ideale Alternative für diejenigen, die lieber auf weichem Rasen direkt an der Nordsee entspannen möchten. Für Sandstrand-Liebhaber liegt der weitläufige Strand von Schillig nur 3 km entfernt und ist entlang der wunderschönen Strandpromenade fußläufig erreichbar. • Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden. • Im Kaufpreis von 299.000,00 € ist nahezu das gesamte Mobiliar enthalten, wodurch die Immobilie direkt bezugsfertig ist. • 360° Rundgang auf Anfrage verfügbar. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Immobilie mit hohem Zukunftspotenzial in begehrter Lage zu erwerben. Gerne bringen wir Ihnen dieses attraktive Objekt in einem persönlichen Besichtigungstermin näher.

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

????????????????? ??? ??????????

- 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
- 1/6 Anteil an der PV-Anlage und PV-Batterie, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- 2 Schlafzimmer
- Ausbaureserve Spitzboden
- Möbliert und komplett ausgestattet
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

??? ??? ??? ????????????

Die Lage der Eigentumswohnung 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

??????? ????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

????? ???????????????

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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

???????? ??????????: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)