

Hooksiel/Wangerland

Seltene Gelegenheit! Resthof mit Privatzufahrt – Idyllische Lage nahe Hooksiel & Nordsee

????????? ??????????: 25284002

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 188 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 5.660 m²

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	25284002	????? ???????	430.000 EUR
????????????	ca. 188 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	1991
????????????	3	????????????????????????	ca. 642 m ²
????? ??????????????	1805	??????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	196.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.06.2033	????????????? ????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1805

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

?? ?????????



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.

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

???????



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

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

Ein Resthof, wie es ihn nur selten gibt – Ihr privates Refugium an der Nordseeküste Es gibt Immobilien, die sind einfach besonders. Dieser Resthof gehört zweifellos dazu. Eingebettet in eine malerische Landschaft, umgeben von einer historischen Graft (Wassergraben) und nur über eine private Zuwegung erreichbar, bietet dieses Anwesen eine Exklusivität, die kaum zu finden ist. Und das Beste: Sie genießen hier absolute Ruhe und Privatsphäre, sind aber gleichzeitig in weniger als fünf Minuten in einem lebendigen Küstenort mit Infrastruktur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken und einem Bootshafen. Historischer Charme trifft auf moderne Möglichkeiten Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1805 erstreckt sich über 188 m² Wohnfläche und wurde über die Jahre gepflegt und instand gehalten. Doch das ist längst nicht alles: Ihnen stehen zusätzlich 642 m² Nutzfläche zur Verfügung, die unzählige Möglichkeiten für Hobby, Gewerbe oder Tierhaltung eröffnen. Die angrenzende Scheune bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Unterbringung für 1–2 Pferde, als Lagerfläche für Oldtimer, als großzügige Werkstatt oder für den weiteren Ausbau nach Ihren individuellen Vorstellungen. Ein weiteres Highlight ist das Backhaus, das sich hervorragend für die Gestaltung eines wunderschönen Gästebereichs eignet. Stellen Sie sich vor, wie Sie dieses historische Gebäude in einen gemütlichen Rückzugsort für Gäste oder sogar als stilvollen Arbeitsbereich verwandeln. Hier könnte ein einzigartiges Domizil entstehen, das Ihren Besuchern ein ganz besonderes Erlebnis bietet – mit Blick auf den alten Apfelbaumbestand und die Weite des Grundstücks. Pferdehaltung & ländliche Freiheit Für Pferdeliebhaber gibt es die Möglichkeit, zusätzliche angrenzende Weideflächen nach Absprache zu pachten, sodass einer artgerechten Haltung nichts im Wege steht. Ob als Reiterhof, privater Rückzugsort oder für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung – hier lassen sich viele individuelle Wohn- und Lebenskonzepte verwirklichen. Substanz & Modernisierungen Dieses Anwesen wurde über die Jahrzehnte gepflegt und immer wieder modernisiert: ? Dach des Haupthauses: 1968 erneuert ? Dach des Backhauses: 1973 erneuert ? Gasleitung: 1991 verlegt ? Anschluss an die Kanalisation: seit 1986 Eine seltene Gelegenheit für Individualisten Ein Resthof in dieser Lage ist ein absolutes Unikat – die perfekte Verbindung aus Abgeschiedenheit und Nähe zur Nordsee, aus historischem Charme und individueller Nutzungsmöglichkeit. Hier können Sie sich Ihren Traum von einem idyllischen Hof in exklusiver Umgebung erfüllen, ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu müssen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Ein 360°-Rundgang wurde ebenfalls erstellt und steht Ihnen auf Anfrage zur Verfügung. Gerne senden wir Ihnen zudem weitere Informationen, zusätzliche Bilder und ein ausführliches Exposé zu. Hinweis: Bitte sehen Sie von eigenständigen Besichtigungen des Grundstücks ab. Das gesamte Gelände ist

videoüberwacht, um die Privatsphäre der aktuellen Eigentümer zu wahren. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen in Ruhe vorzustellen.

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

- Gasheizung
- 2-Fach-Verglasung Kunststoff
- Rollladen
- Fliesen/ Teppich
- Dach Haupthaus 1968
- Dach Backhaus 1973
- Gasleitung 1991
- Kanalisation 1986
- Gästebereich mit Duschbad
- Backhaus
- Garage

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

Das Anwesen befindet sich im schönen Hooksiel, einem der beliebtesten Küstenorte in der Gemeinde Wangerland, und bietet eine seltene Kombination aus idyllischer Ruhe und perfekter Anbindung an die Nordseeküste sowie die touristische Infrastruktur der Region. Umgeben von Wiesen und Feldern, genießen Sie hier absolute Privatsphäre, während Sie gleichzeitig in wenigen Minuten alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs erreichen. Die Ortsmitte von Hooksiel mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur 400 Meter entfernt – ideal für einen kurzen Spaziergang in den charmanten Ortskern oder einen Besuch im historischen Hafen. Die Marina Hooksiel befindet sich nur 1,8 km entfernt und bietet Bootsliebhabern einen direkten Zugang zur Nordsee. Für alle, die das Meer lieben, ist der Strand von Hooksiel in nur 4,7 km erreichbar und lädt mit weitläufigen Sandflächen, Strandkörben und Wassersportmöglichkeiten zum Entspannen ein. Die Region überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: • Die Autobahn A29 ist in nur 9 km erreichbar und verbindet die Region direkt mit Wilhelmshaven und weiter Richtung Bremen und Niedersachsen. • Der Flughafen Bremen ist in nur 70 Minuten mit dem Auto erreichbar. • Der Flughafen Mariensiel für Privat- und Sportflugzeuge liegt nur 15 Fahrminuten entfernt. • Eine Segelschule ist in ca. 5 km erreichbar. • Eine Wasserskianlage für Sportbegeisterte befindet sich nur 5 km entfernt. Neben der Nähe zur Nordsee und dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Fahrradtouren entlang der Küste bis hin zu Tagesausflügen auf die Ostfriesischen Inseln. Auch für Hundebesitzer ist die Lage perfekt: Am Hundestrand in Hooksiel oder Schillig gibt es genügend Raum zum Spielen und Toben. Diese einzigartige Lage macht das Anwesen zu einer perfekten Kombination aus Natur, Ruhe und maritimem Lebensgefühl – eine seltene Gelegenheit, sich hier an der Nordseeküste einen ganz besonderen Wohntraum zu erfüllen.

??????? ???????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1805. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25284002 - 26434 Hooksiel/Wangerland

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

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

Hermann Mehrrens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com