

Wangerland / Horumersiel

# Investieren in Gemütlichkeit - Charmante Ferienwohnung in gepflegter Wohnanlage

CODICE OGGETTO: 24284011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 31 m<sup>2</sup> • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24284011	Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Superficie netta	ca. 31 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento vacanza
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Vani	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1996	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	99.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



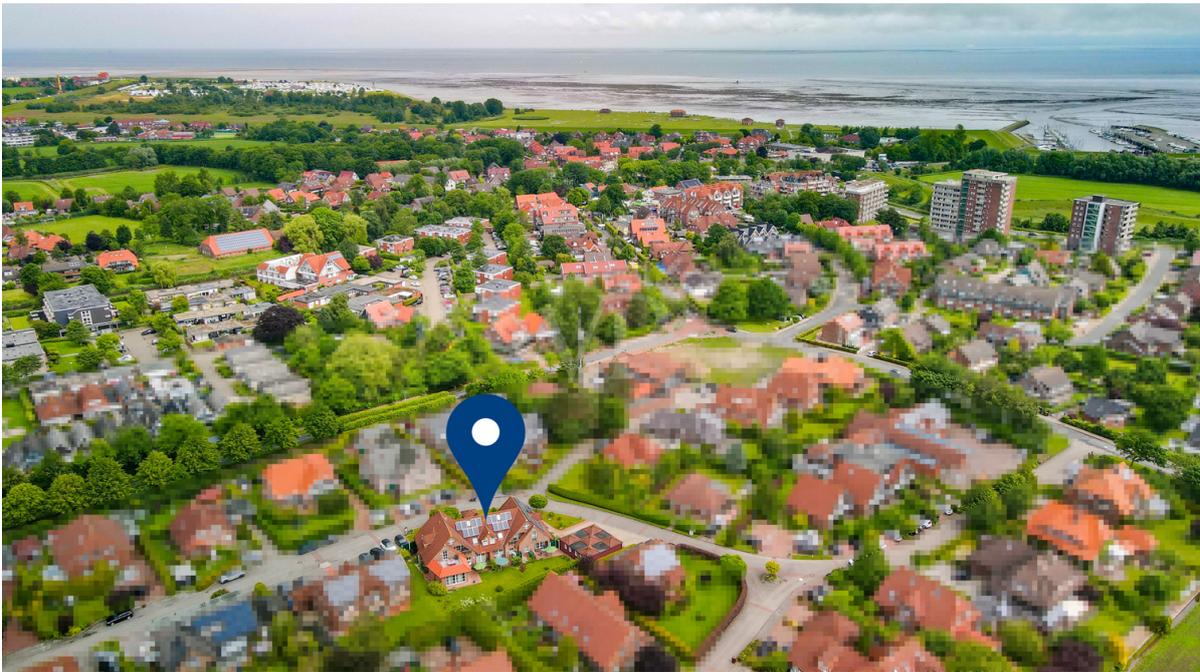
CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



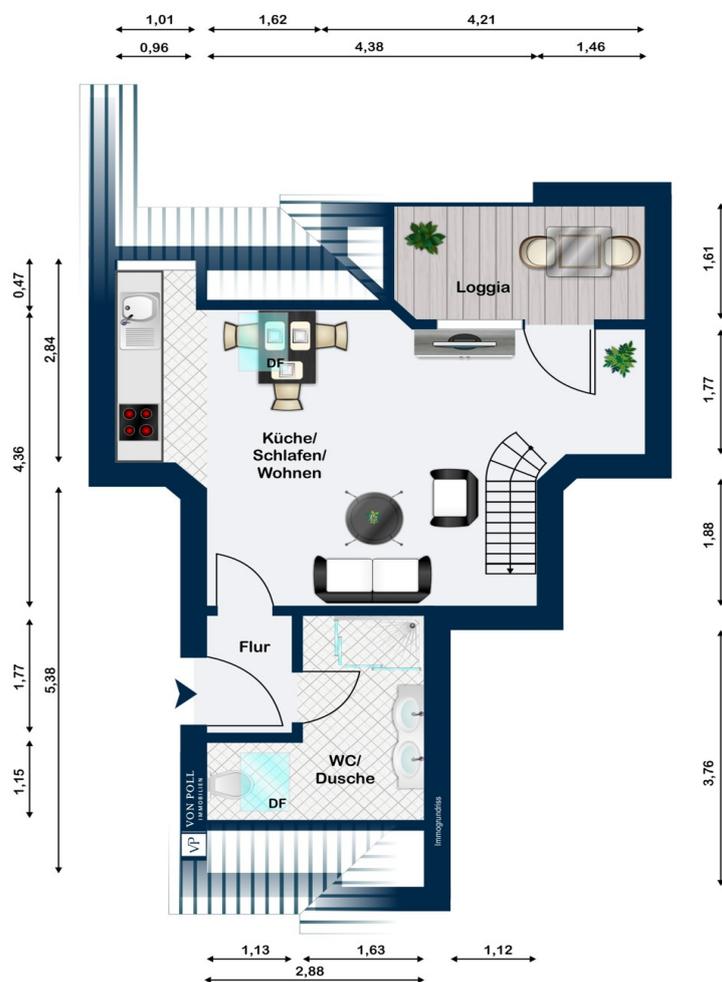
CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel**

## Una prima impressione

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mittelhaus einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt sechs Parteien und bietet Ihnen auf ca. 37 qm beheizter Wohn- und Nutzfläche ein gemütliches Zuhause mit vielen Annehmlichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die kleine Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und einen idyllischen Blick bietet. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder abends in Ruhe ausklingen lassen. Im Herzen der Wohnung befindet sich das wohnliche Wohn-Esszimmer, das durch eine integrierte Einbauküche abgerundet wird. Die offene Gestaltung des Wohn-Essbereichs schafft eine einladende und helle Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den Spitzboden, wo sich die Schlafgelegenheit befindet. Dieser Bereich besticht durch seine gemütliche Atmosphäre und bietet genügend Platz für erholsame Nächte. Das moderne Duschbad bietet Komfort und Funktionalität, wobei helle Fliesen für ein angenehmes Ambiente sorgen. Die Wohnung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt und offiziell als Ferienwohnung genehmigt, wodurch sie sich ideal als Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage eignet. Die Wohnanlage selbst ist äußerst gepflegt und bietet eine ruhige, freundliche Nachbarschaft. Hier können Sie die Vorteile einer Gemeinschaft genießen, ohne auf Ihre Privatsphäre verzichten zu müssen. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine Photovoltaikanlage ergänzt die Stromunterstützung 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. Die Lage der Wohnung ist sehr gut. Es befindet sich im ruhigsten Teil von Horumersiel, einem charmanten Nordseeheilbad, das alles bietet, was das Herz begehrt. In nur 800 Metern erreichen Sie die Deichanlagen kurz vor dem Strand, wo Sie ausgedehnte Spaziergänge und die frische Meeresluft genießen können. Ein großer EDEKA-Markt, der sowohl in der Nebensaison als auch in der Hauptsaison an 7 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 befinden sich 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. Diese Wohnung vereint

charmanten Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. 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 Reihenendhaus 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. • Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden. • Im Kaufpreis von 175.000,00€ ist das gesamte Mobiliar enthalten.

**CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel**

## Dettagli dei servizi

- 4 Sterne Klassifizierung DTV bis 12/2021
- ruhige Lage
- Loggia
- 1 Pkw Stellplatz
- 2-Fach Verglasung
- Photovoltaik Anlage mit Speicher im Eigentum der WEG
- Gas-Brennwerttherme Baujahr 2015
- Einbauküche
- Duschbad
- 1 Zimmer
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

**CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel**

## Tutto sulla posizione

Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv, da es sich im ruhigsten Teil 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. 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 finden Sie ebenfalls vor Ort. Die nächste Oberschule befindet sich in Hohenkirchen, die nächsten Grundschulen in Hooksiel oder in Hohenkirchen. Beide sind gut mit dem Bus erreichbar. Horumersiel bietet einen Hafen für Bootsliebhaber und Wassersportler. Mit dem Bus sind Sie schnell in Hohenkirchen, Jever in 20 km oder Hooksiel. Über die gut ausgebaute B210 erreichen Sie Wilhelmshaven in 25 km und die Auffahrt zur Autobahn A29 nach Oldenburg und zum Flughafen in Bremen. 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.

**CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.08 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.

CODICE OGGETTO: 24284011 - 26434 Wangerland / Horumersiel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)