

Wangerland

# Provisionsfrei! Wohnen, wo andere Urlaub machen- Maisonettewohnung in Bestlage - Nordsee inklusive

CODICE OGGETTO: 24284013



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland**

- 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: 24284013 - 26434 Wangerland**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24284013               |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo         |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1996                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 399.000 EUR   |
| Appartamento                      | Maisonette  |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2019  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 13 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

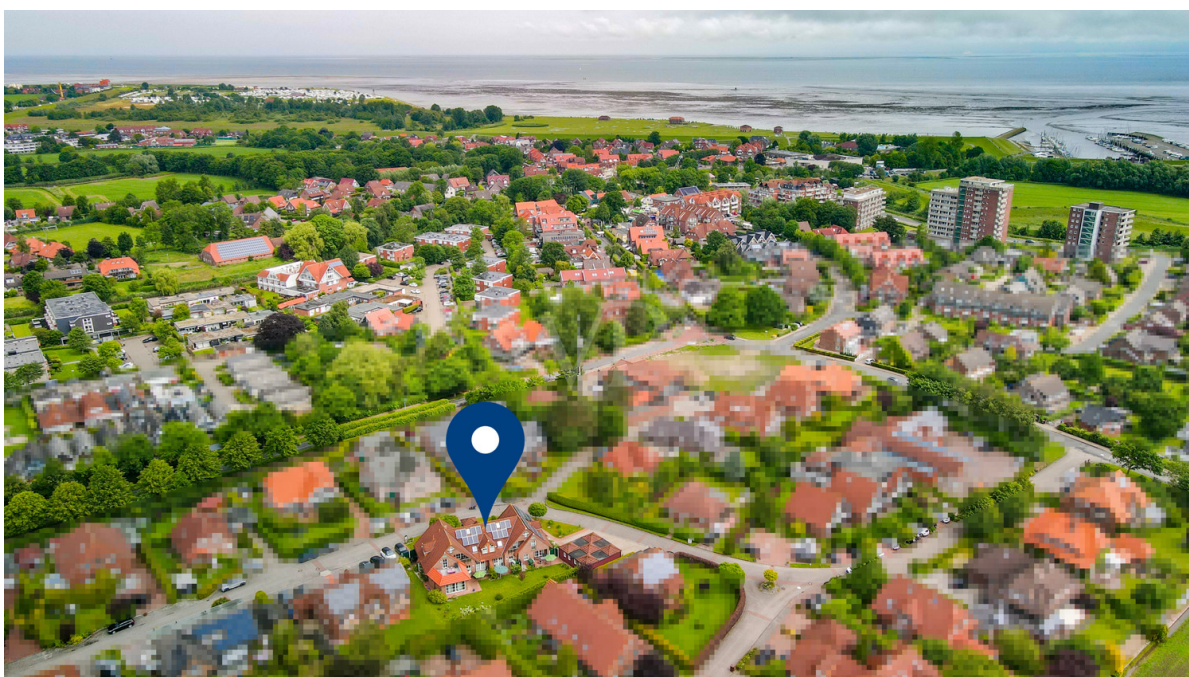
## Dati energetici

|   |                      |                                 |                                     |
|---|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia       | 99.03 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.03.2034           | Classe di efficienza energetica | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |                                 |                                     |



CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

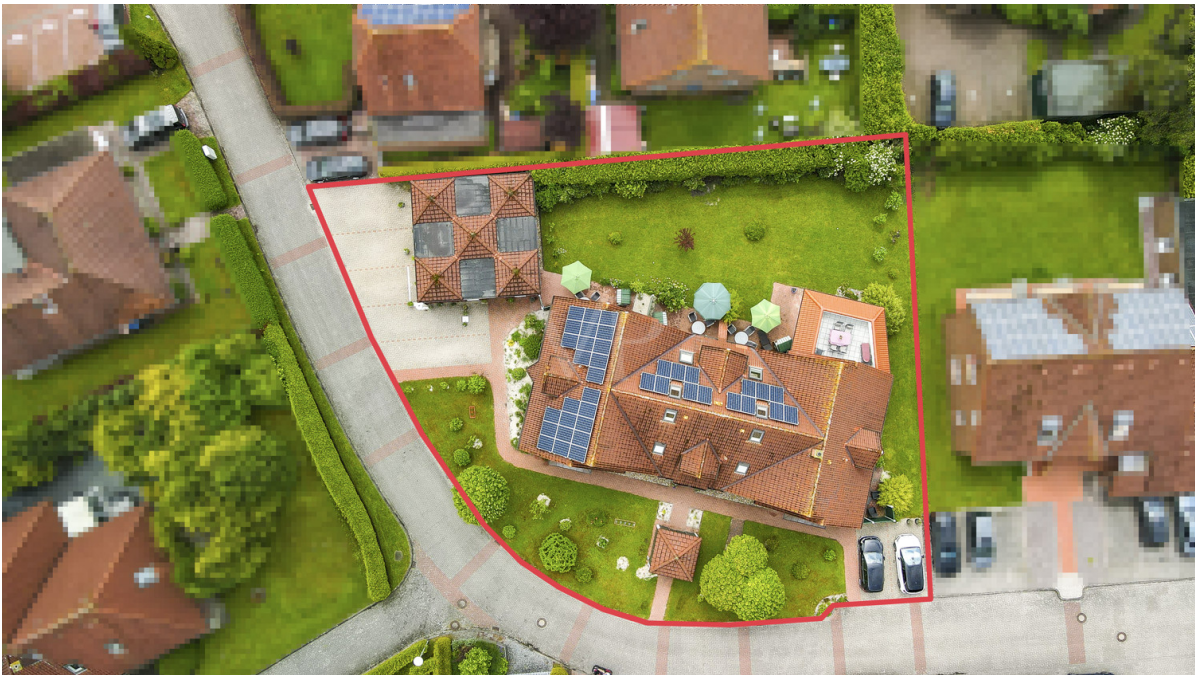
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà



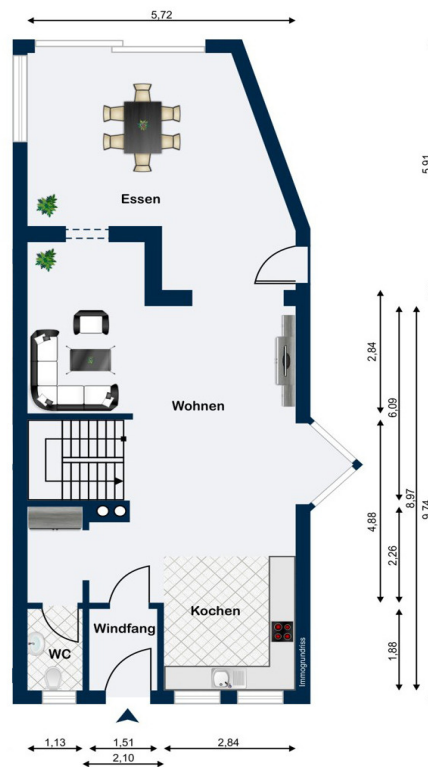
CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

## La proprietà

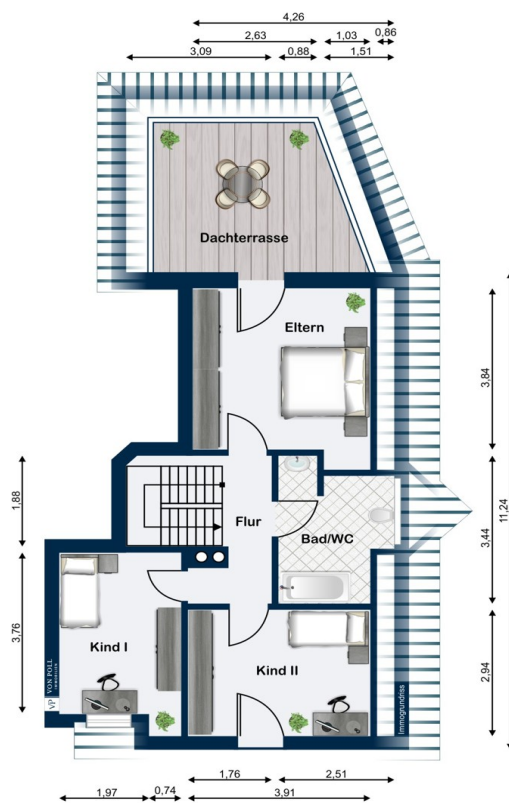


CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland

# 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: 24284013 - 26434 Wangerland**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung am Meer! Diese großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung bietet ca. 133 qm beheizte Wohn- und Nutzfläche und lädt Sie zum Wohlfühlen ein. Genießen Sie entspannte Stunden auf der großen Dachterrasse oder im lichtdurchfluteten Essbereich im Anbau von 2015, der wie ein gemütlicher Wintergarten gestaltet ist. Die moderne Küche ist bestens ausgestattet und im Erdgeschoss steht Ihnen ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, ein komfortables Dusch- und Wannenbad sowie eine fantastische Dachterrasse. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Platz – ideal für ein Home-Office, eine weitere Schlafgelegenheit oder als Abstellfläche. Machen Sie dieses wunderschöne Zuhause zu Ihrem eigenen und erleben Sie das Leben am Meer in vollen Zügen! Ein Stellplatz 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. Spätestens ab dem 1.1.2025 übernimmt ein hiesiger Verwalter die Betreuung der Eigentümergemeinschaft von den derzeitigen Eigentümern. Die Pflege der Gartenanlage, technische Betreuung bei Reparaturen, Wirtschaftsplan, Abrechnung der Nebenkosten etc. werden dann von diesem übernommen. 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. • Die Maisonettewohnung kann nach Vereinbarung im Zeitraum ab Dezember - März 2025 übergeben werden. • Bis zum Auszug zahlen die Eigentümer eine Kaltmiete von 900 € monatlich nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Kaufpreiszahlung. • Im Kaufpreis von 399.000,00€ ist teilweise das Mobiliar enthalten. • Bei diesem Immobilienkauf fällt keine Käuferprovision an, sodass die Immobilie provisionsfrei erworben werden kann.

**CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland**

## Dettagli dei servizi

Maisonettewohnung 5 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
- 1/6 Anteil an der PV-Anlage und PV-Batterie, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindet
- 3 Schlafzimmer
- Das Nebengebäude mit Abstellräumen für die 6 Wohneinheiten befindet sich im Gemeinschaftseigentum

**CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.03 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.

**CODICE OGGETTO: 24284013 - 26434 Wangerland**

## 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)