

Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

# Provisionsfrei! Eigentumswohnung in Toplage – Ihr Zuhause mit eigenem Eingang und Wohlfühlfaktor

CODICE OGGETTO: 24284014



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – 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: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24284014	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	3	Superficie lorda	ca. 14 m <sup>2</sup>
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

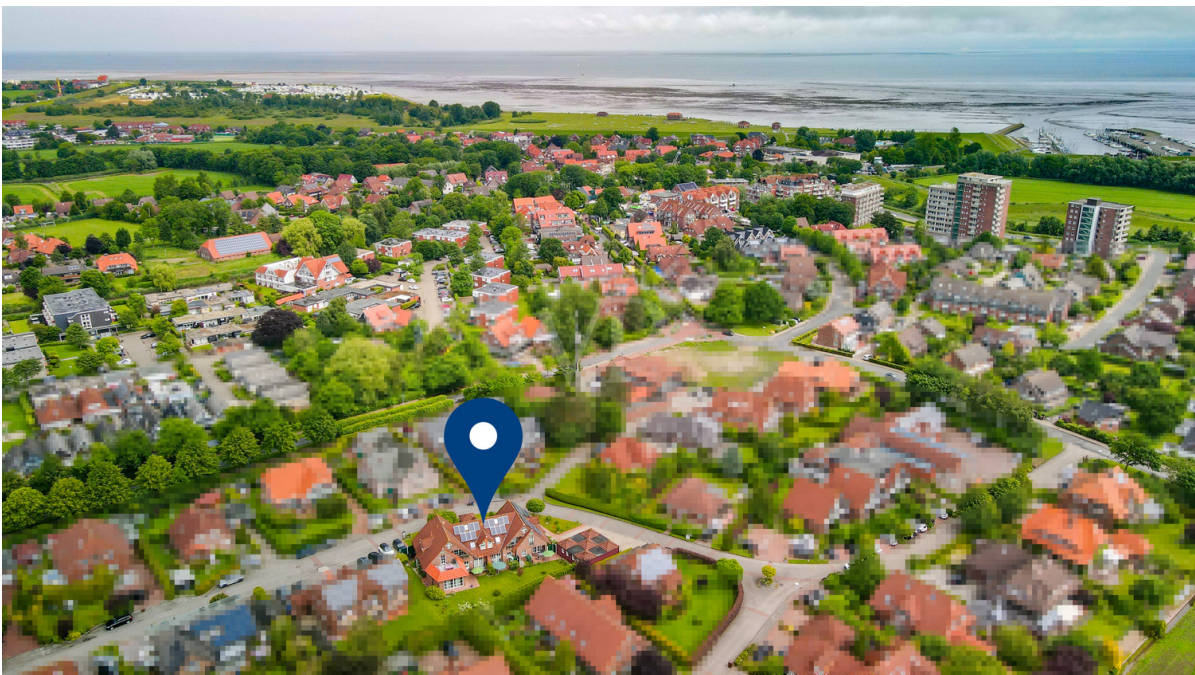
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	90.08 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## La proprietà



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



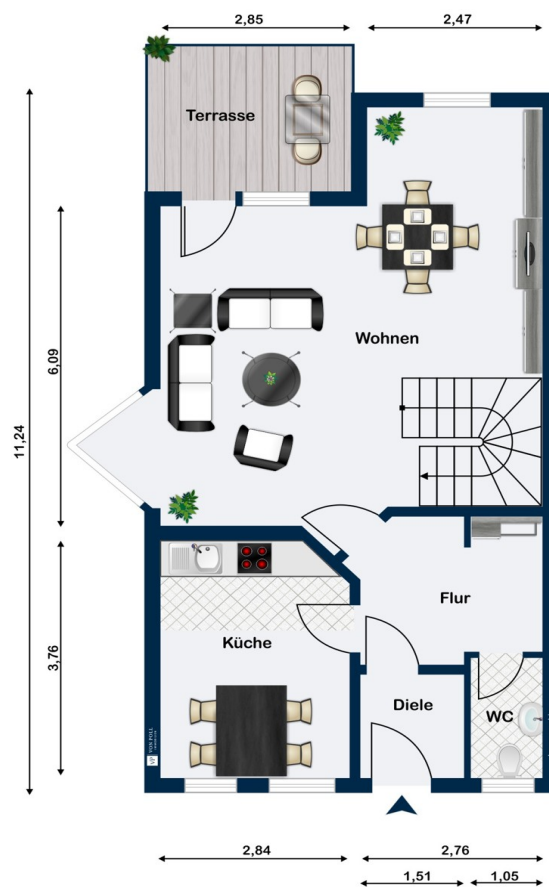
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

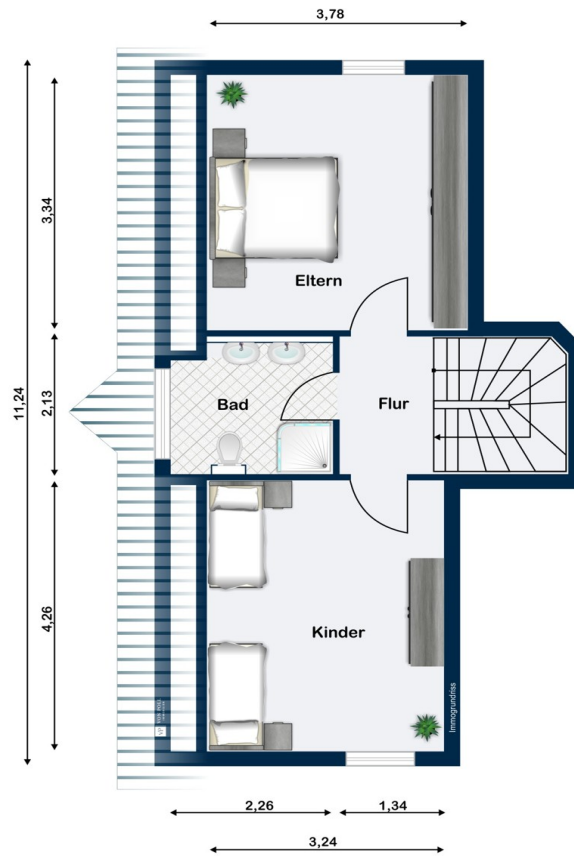
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – 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: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Nordseeheilbad Horumersiel! Diese charmante Wohnung besticht durch ihre optimale Lage und durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Auf ca. 97 qm beheizter Wohn- und Nutzfläche bietet diese Einheit genügend Platz für Ihre Wohnräume und überzeugt durch zahlreiche Vorzüge. Bis 12.2021 wurde diese Wohnung als Ferienwohnung vermietet und wurde vom Deutschen Tourismusverband mit 4 von 5 Sternen ausgezeichnet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohn-Essküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt und ausreichend Raum für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Das geräumige Wohn-Esszimmer ist der perfekte Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden. Von hier aus gelangen Sie direkt in den idyllischen Garten mit teilüberdachter Terrasse, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Dachgeschoss finden Sie ein modernes Duschbad sowie zwei helle und freundliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für erholsame Nächte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Im Duschbad verfügen Sie über Ihre eigene moderne Gasbrennwertherme von 2015, mit der Sie Ihr "Haus" sparsam beheizen können. Der Spitzboden ist nahtlos über eine Treppe erreichbar und bereits für einen individuellen Ausbau vorbereitet. Ob als zusätzliches Büro, Hobbybereich oder Stauraum – hier haben Sie die Freiheit, nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher reduziert die Stromabnahme bei Energieversorgern deutlich 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. 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. Dieses Eckhaus vereint charmantes Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Ideal zum Dauerwohnen oder als Zweitwohnsitz. In diesem Haus schlafen Sie fest und tief wie "Gott an der Nordsee". Immobilien an der Nordseeküste sind auch eine Kapitalanlage mit erheblichen Wertsteigerungspotenzialen,

da es kaum noch bezahlbare Immobilien auf den Inseln gibt. Unter diesem Blickwinkel kann sich dieses "Reiheneckhaus" 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 299.000,00€ ist das gesamte Mobiliar enthalten. • Bei diesem Immobilienkauf fällt keine Käuferprovision an, sodass die Immobilie provisionsfrei erworben werden kann.

**CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## 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: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24284014 - 26434 Wangerland / Horumersiel – 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)