

Wangerland

Ihr Rückzugsort an der Küste – Gemütliche Eigentumswohnung in ruhiger und zentraler Lage

CODICE OGGETTO: 24284021

360°-Rundgang



PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,08 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24284021 - 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: 24284021 - 26434 Wangerland

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24284021
Superficie netta	ca. 53,08 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2018	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

La proprietà



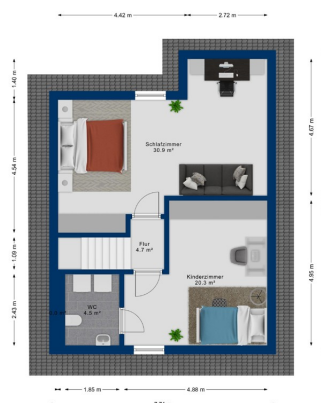
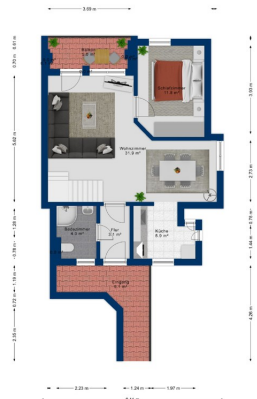
CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24284021 - 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: 24284021 - 26434 Wangerland

Una prima impressione

Diese zentral gelegene Eigentumswohnung besticht durch ihre Vielseitigkeit und ansprechende Architektur. Sie eignet sich ideal als Zweitwohnsitz, Dauerwohnen oder auch als Ferienwohnung. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² und zusätzlichen ca. 31 m² Nutzfläche im Obergeschoss bietet die Wohnung genügend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die die Nähe zur Nordseeküste schätzen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße, jedoch mitten im Ort, und überzeugt durch die harmonische Gestaltung des Gebäudekomplexes, der durch die Einzelhaus-Optik das Gefühl vermittelt, ein eigenes Haus zu betreten. Über einen Laubengang gelangen Sie zu Ihrer Wohnung, die sich durch Helligkeit und einen durchdachten Grundriss auszeichnet. Die Ausrichtung nach Südwest sorgt für angenehme Lichtverhältnisse: Morgens strahlt die Sonne ins Esszimmer und ab 16 Uhr können Sie die Sonne auf Ihrem Balkon genießen. Der großzügige Wohn-Essbereich mit angrenzender moderner Einbauküche aus dem Jahr 2016 lädt zum Verweilen ein. Die Küche bietet nicht nur Platz für Ihre kulinarischen Aktivitäten, sondern auch zwei praktische Abstellräume für Haushaltsgeräte und Küchenutensilien. Das helle Badezimmer mit großzügiger Dusche und Fenster unterstreicht den wohnlichen Komfort. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss und zwei weitere im Obergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Hauswirtschaftsraum mit einer hochwertigen Miele-Waschmaschine und einem Trockner und WC. Die gesamte Wohnung wurde kontinuierlich modernisiert. 2016 wurden sämtliche Fenster und Eingangstüren der Anlage erneuert sowie in der Wohnung alle Heizkörper auf den neuesten Stand gebracht. Für künftige Sanierungen ist die Immobilie gut gerüstet, die Heizungsanlage der Wohnanlage wird 2025 erneuert, wobei die Kosten vollständig aus der Rücklage von ca. 250.000 EUR gedeckt werden. Die diesjährig geplante Dachsanierung wurde vorerst auf das kommende Jahr verschoben. Eine Sonderumlage wurde vorerst zurückgestellt, um das Angebot im nächsten Jahr in Ruhe abzuwarten und die Maßnahme bestmöglich zu planen. Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage – in weniger als fünf Minuten sind Sie sowohl am Meer, bei Lokaltäten als auch am Hafen. Für Spaziergänge bietet sich der nahegelegene Rasenstrand oder der Naturstrand in Schillig an. Die Immobilie ist privat als Ferienwohnung sehr gut nutzbar. Für eine Vermietung als Ferienwohnung müsste die Treppe zum Obergeschoss angepasst werden, was in anderen Wohnungen bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Ab 2025 reduzieren sich durch den Abschluss der größeren Sanierungen die laufenden Kosten der Wohnung auf ein normales Maß. Optional besteht die Möglichkeit, ein Nebengebäude innerhalb des Komplexes zu erwerben, das sich ideal als Abstellraum für Fahrräder oder die Lagerung von Getränken eignet und zusätzlichen Komfort bietet. Ein Wechsel der Hausverwaltung

ist ebenfalls für 2025 vorgesehen. Mit dieser Immobilie investieren Sie in ein Objekt, das durch seine exzellente Lage, durchdachte Modernisierung/Sanierung und Vielseitigkeit überzeugt. Ob als privater Rückzugsort, Kapitalanlage oder langfristiges Zuhause – diese Wohnung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten in einem charmanten Umfeld.

CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

Dettagli dei servizi

Eigentumswohnung 4 Zimmer:

- Balkon
- 1 Pkw Stellplätze
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche 2016
- Duschbad EG
- Fenster und Eingangstüren und Heizkörper 2016
- WC - (Miele) Waschmaschine/ (Miele) Trockner OG
- Möbliert und komplett ausgestattet
- 3 Schlafzimmer

Optional besteht die Möglichkeit, ein Nebengebäude innerhalb des Komplexes zu erwerben, das sich ideal als Abstellraum für Fahrräder oder die Lagerung von Getränken eignet und zusätzlichen Komfort bietet.

CODICE OGGETTO: 24284021 - 26434 Wangerland

Tutto sulla posizione

Die Lage der Eigentumswohnung ist äußerst attraktiv, da sie sich in zentraler Lage einer Nebenstraße 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, und in nur 300 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 800 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel liegen nur etwa 100 Meter Richtung Strand entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich 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: 24284021 - 26434 Wangerland

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2018.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24284021 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com