Wangerland

5-Zimmer-Nordsee-Wohnung in Top-Lage | Offiziell als Ferienwohnung genehmigt!

Objektnummer: 25284011

KAUFPREIS: 379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 364 m^2

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	25284011
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnung	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

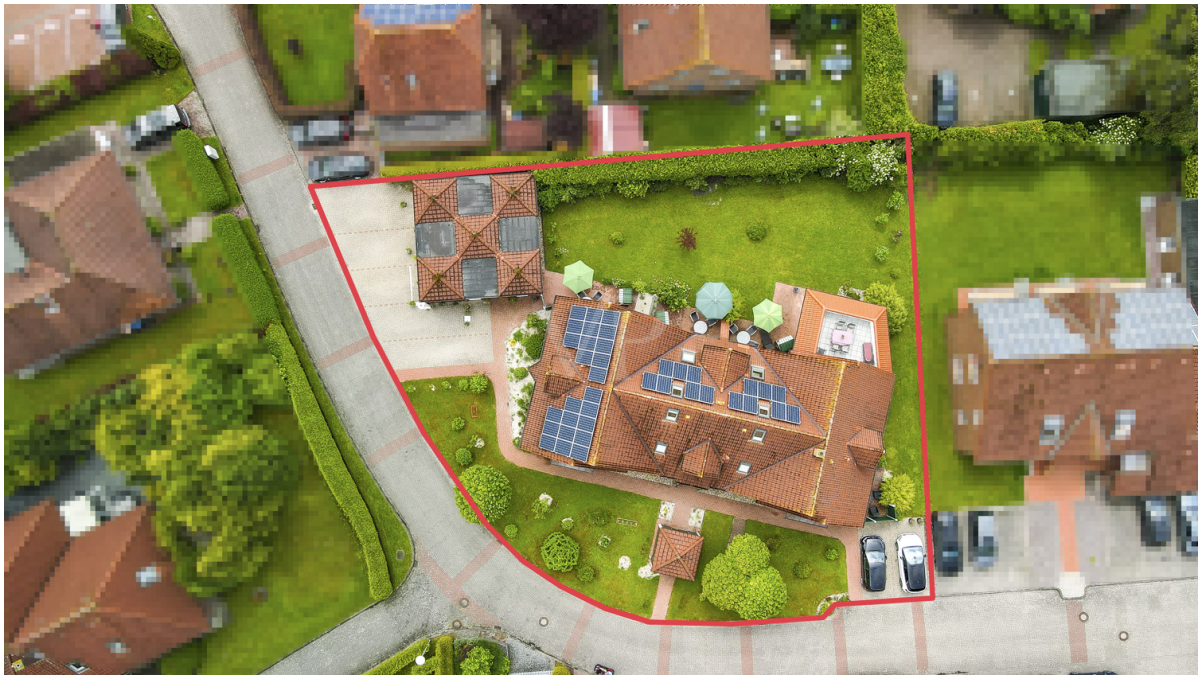
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	99.03 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2015

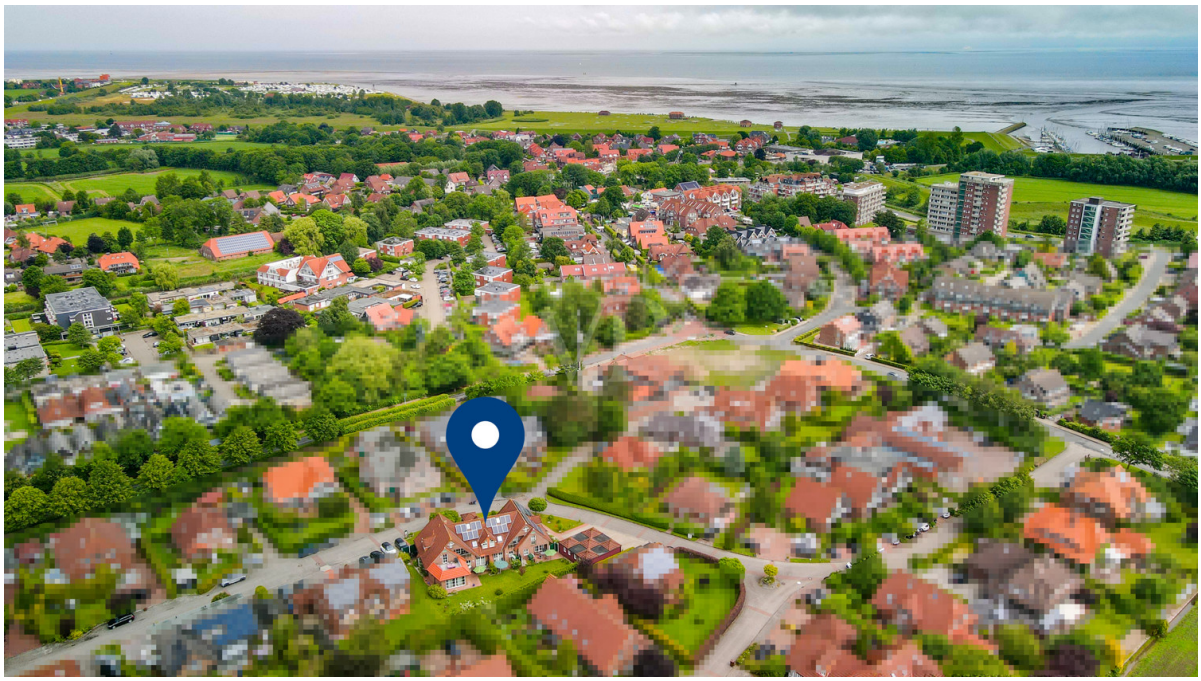
Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

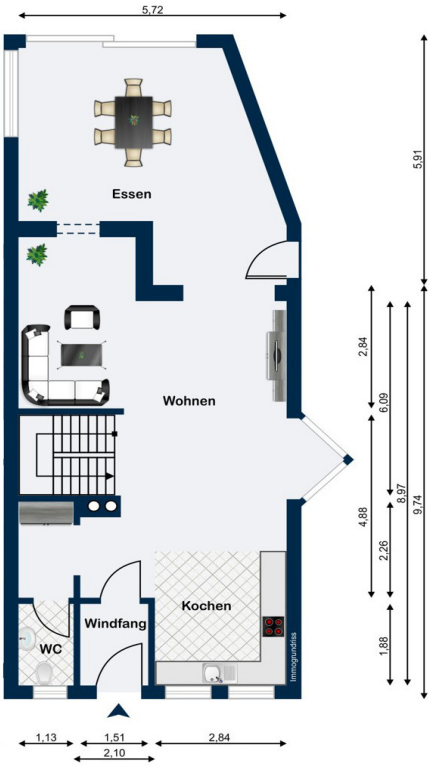
Die Immobilie

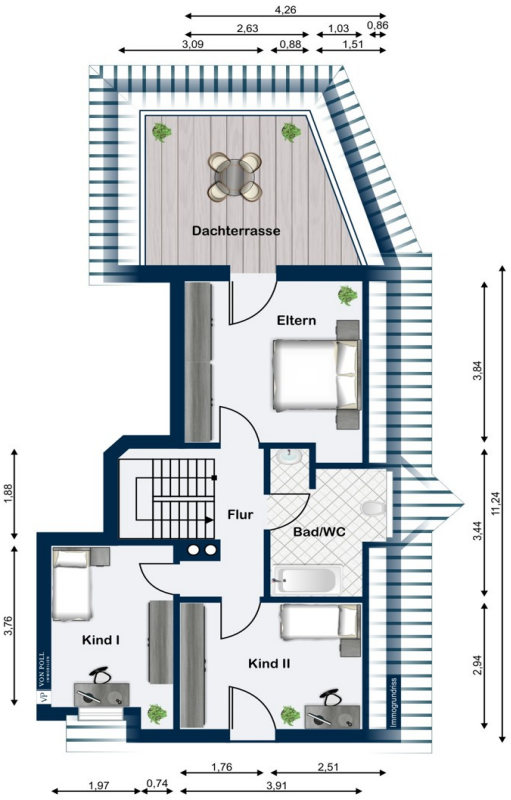
Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung an der Nordseeküste – offiziell als Ferienwohnung genehmigt und perfekt für die Ferienvermietung geeignet!

Diese Eigentumswohnung über zwei Etagen im Stil eines Reihenendhauses mit eigenem Hauseingang erstreckt sich über großzügige ca. 133 m² beheizte Wohn- und Nutzfläche und bietet mit ihren 5 Zimmern ideale Voraussetzungen für die Ferienvermietung oder als privater Zweitwohnsitz. Dank der großzügigen Raumaufteilung, des lichtdurchfluteten Essbereichs im Wintergartenstil (Anbau 2015) und der fantastischen Dachterrasse ist diese Immobilie ein echtes Juwel für Urlaubsgäste oder entspannte Tage am Meer.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Zugang zu zwei getrennten Gartenterrassen lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene sorgt zudem für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss des Eckhauses erwartet Sie als weiteres Highlight eine sonnige Dachterrasse – der perfekte Ort, um den Tag bei einem schönen Sonnenuntergang ausklingen zu lassen. Im Dachgeschoss stehen drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Dusch- und Wannenbad zur Verfügung – ideal für größere Reisegruppen oder Familien. Der Spitzboden kann flexibel als zusätzliche Schlafmöglichkeit, Home-Office oder Stauraum genutzt werden. Die Grundstücksfläche beträgt 364 m² (gemäß Miteigentumsanteil – MEA). Das Hausgeld beträgt derzeit 253,10 €, davon werden 113,10 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Die Umnutzung zur Ferienwohnung ist bereits offiziell genehmigt:
Die Gemeinde Wangerland und der Landkreis Friesland haben der beantragten Nutzungsänderung zugestimmt. Damit steht der zukünftigen Ferienvermietung rechtlich nichts mehr im Wege.

Derzeit wird die Wohnung noch als Erstwohnsitz genutzt. Die jetzigen Eigentümer ziehen spätestens im August 2025 aus. Ein Verbleib von Einrichtungsgegenständen für die Ferienvermietung ist nach Absprache möglich.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für die Ferienvermietung, da es nur wenige vergleichbare Einheiten gibt, die größeren Reisegruppen Platz bieten. Gerade in dieser begehrten Lage an der Nordseeküste sind solche Objekte stark nachgefragt und bieten ein attraktives Vermietungspotenzial mit hoher Auslastung.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern auch durch eine

durchdachte Infrastruktur. Ein Stellplatz sowie Abstellräume im Nebengebäude bieten praktischen Stauraum. Die Photovoltaikanlage mit Speicher, die den Stromverbrauch merklich reduziert, gehört der WEG, die aus sechs Wohneinheiten besteht, und trägt somit zur Senkung der Nebenkosten für alle Eigentümer bei. Die Von Poll Immobilienverwaltung übernimmt die Betreuung der Wohnanlage und sorgt für eine professionelle Verwaltung.

Die Übergabe der Wohnung kann spätestens im August 2025 erfolgen. Der Kaufpreis beträgt 399.000,00 €, wobei das Mobiliar teilweise enthalten ist.

Ein 360°-Rundgang ist ebenfalls verfügbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine exklusive Ferienimmobilie mit hoher Nachfrage zu erwerben. Gerne bringen wir Ihnen diese attraktive Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin näher.

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

Eigentumswohnung 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

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 99.03 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25284011 - 26434 Wangerland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com