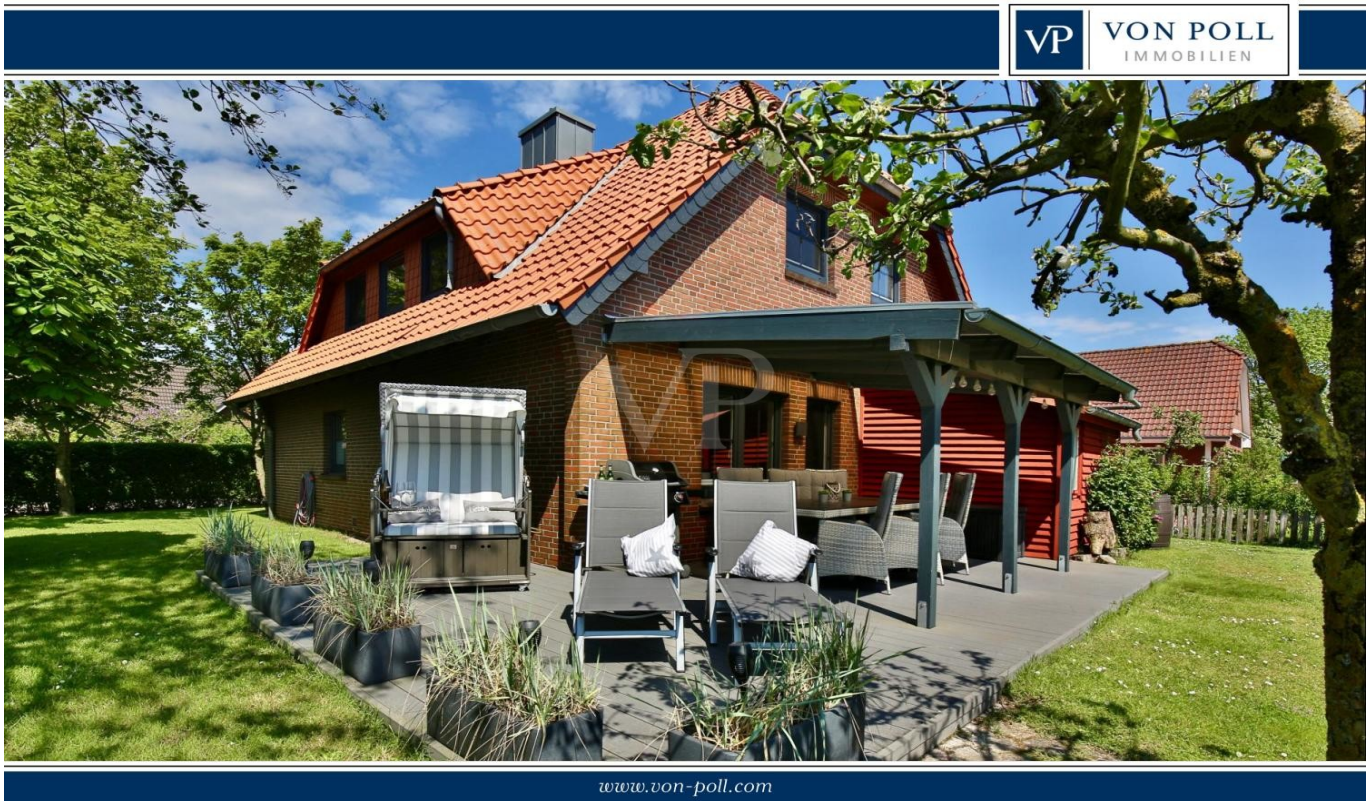
Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

# Freistehende Traumimmobilie auf Wangerooge

***CODE DU BIEN: 25203019***




**PRIX D'ACHAT:** 995.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 144,64 $m^2$ • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 635 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25203019 |
| Surface habitable | ca. 144,64 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1986 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 995.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 10 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 28.05.2030 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 128.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2005 |

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

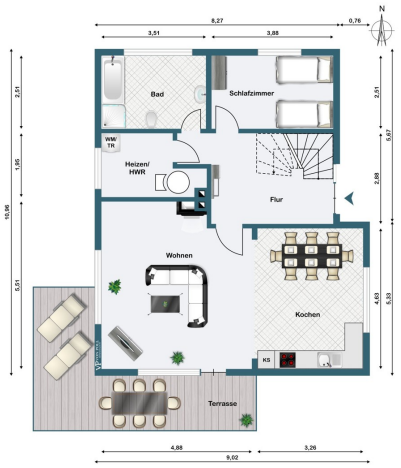
# La propriété

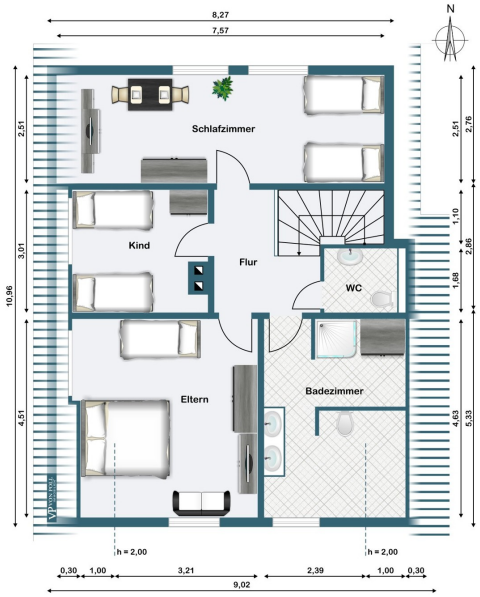
**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Hermann Mehrtens
Dipl. Kaufmann (FH)
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
hermann.mehrtens@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

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Une première impression

Sie träumen von ihrem neuen Haupt- oder Zweitwohnsitz auf der Insel Wangerooge? Dann sind Sie im „8er Huus Wangarou“ genau richtig. Das "8er Huus Wangarou" wurde in Klinkerbauweise hochwertig errichtet und im Sommer 2020 umfangreich modernisiert und zu einem Domizil der Extraklasse mit 4 Schlafzimmern, einem großen Wohn-Essbereich und 2 Vollbädern umgebaut. Mit ca. 140 qm Wohn-Nutzfläche auf 2 Ebenen und 635 qm Eigentums-Grundstück bietet Ihnen das freistehende und komplett eingefriedete Einfamilienhaus viel Platz und Freiraum für die ganze Familie mit Kindern und Hund. Dieses Einfamilienhaus wird mit dem gesamten Inventar und der vollständigen Ausstattung verkauft, was zukünftigen Eigentümern einen unkomplizierten und schnellen Übergang ermöglicht. Treten Sie ein und freuen sich auf niveauvolles Wohnen mit Komfort und moderner Einrichtung.
Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Ein großer Esstisch für 8 Personen steht für Sie bereit, um mit der ganzen Familie oder allen Freunden in gemütlicher Atmosphäre zu speisen.
Die hochwertige neue Einbauküche mit allen E-Geräten ist komplett auf hohem Niveau ausgestattet.
Eine große und gemütliche Eck-Couch im Wohnbereich lädt zu gemeinsamen Abenden ein. In zusätzlichen großen Fatboy-Sitzsäcken lümmeln sich Jung und Alt.
Vom Wohnbereich aus eröffnet sich auch der Zugang auf die südlich gelegene möblierte 35 m² große und überwiegend überdachte Terrasse mit eigenem Strandkorb und eigenen Strandliegen. Ein Weber-Gas-Grill lässt kaum mehr Wünsche übrig.
Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und eines der vier Schlafzimmer befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.
Das 1. Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, das komplett neu sanierte und großzügige Masterduschbad und eine separate Toilette. Aus dem großen Badezimmer hat man einen ersten Blick direkt auf den Deich.
Das Master-Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett (180 x 200 cm) ausgestattet, einem Babybett und einem 55 Zoll-TV. Alle anderen Schlafzimmer verfügen jeweils über zwei Einzelbetten (90 x 200 cm), welche selbstverständlich auch zusammengeschoben werden können. Für ausreichend Stauraum ist in jedem Zimmer gesorgt.
Der gedämmte und begehbare Spitzboden verfügt über ausreichend Steh-Höhe und könnte möglicherweise noch zu einer zusätzlichen Nutzfläche mit Blick über den Deich auf das Meer ausgebaut werden.
Ihr traumhaftes Häuschen gibt Ihnen den gewünschten Raum zum Verwirklichen Ihrer Träume.
(Hinweis: Einer der Eigentümer/ Verkäufer ist im Unternehmen VON POLL Immobilien als

Berater tätig.)

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Détails des commodités

Zur Ausstattung dieses hochwertigen Einfamilienhauses gehört u.a.
Erdgeschoss:
• ein Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten und einem Kleiderschrank
• Badezimmer mit Dusche und einer separaten Badewanne
• Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Schränken
• großzügiger offener Wohn-Küchenbereich mit hochwertiger und komplett ausgestatteter Einbauküche. Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kaffee- und Espressomaschine usw.. Küchen-Esstisch mit Platz für 8-10 Personen. Eck-Couchgarnitur und 2 Fatboy-Sitzsäcken und einem 81-Zoll-TV-Gerät von LG. Ein hochwertiger italienischer Design-Kaminofen, mit dem sich nicht nur heizen, sondern auch kochen und backen lässt.
• Flur mit Kleiderschrank und Garderobe
Obergeschoss:
• 2 Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten, davon eins mit einem Kleiderschrank und TV-Gerät
• 1 großes Master-Schlafzimmer mit 2 Kleiderschränken, TV-Gerät und einem Kinderbett mit Blick auf den Nordseedeich
• 1 großes Masterbad mit Blick auf den Nordseedeich, einem großem offenen Duschbereich und einem WC
• 1 separates WC
Beide Sanitär-Räume verlegt und verfliest mit hochwertigen sandfarbenen Fliesen
• Zugang zum Spitzboden mit Steh-Höhe, der sich noch als Nutzfläche ausbauen lässt
Teilüberdachte ca. 35 qm große Terrasse, mit hochwertigen WPC-Dielen verlegt:
• Gartenmöbel mit Sitzgelegenheiten für 8 Personen
• 2 Sonnenliegen und ein Strandkorb
• Gas-Grill der Firma Weber
Sonstiges:
• Internet (WLAN)
• sämtliches sonstiges Inventar
• großer Schuppen im Garten mit vielen Gartengeräten, Werkzeug, Kaminholz und Fahrräder usw.
• extra Schuppen am Haus für Mülltonnen und Spielgeräte für Kinder

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Tout sur l'emplacement

Wangerooge, die östlichste der sieben bewohnten ostfriesischen Inseln, ist ein wahres Paradies in der Nordsee. Mit ihrer einzigartigen Mischung aus unberührter Natur, Erholung und maritimem Flair zieht die Insel ihre Besucher in den Bann. Sie ist autofrei, bietet frische Luft und endlose Sandstrände und garantiert eine aussergewöhnliche Lebensqualität.

Das Haus liegt ruhig und dennoch nur wenige Gehminuten vom Inseltrubel entfernt. In etwa 10 Minuten erreicht man das Zentrum und in nur ca. 15 Minuten den Strand. Auch der Bahnhof und der Inselflughafen sind in nur 5-10 Minuten erreichbar. Kinder können sich auf einem nahegelegenen Spiel- und Bolzplatz austoben. Direkt dahinter beginnt der Deich, den man sogar aus dem 1. Obergeschoss des Hauses sehen kann.

Die Insel ist überschaubar, sodass alle wichtigen Orte – sei es der weitläufige Sandstrand, das malerische Dorf mit seinen einladenden Cafés und Restaurants oder das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe zählt – bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Wangerooge ist der perfekte Ort für Naturliebhaber, Wassersportfreunde und jene, die Ruhe suchen. Ob lange Spaziergänge entlang der Dünen, Fahrradtouren durch die Salzwiesen oder entspannte Stunden in einem gemütlichen Strandkorb – die Insel bietet zu jeder Jahreszeit pure Erholung.

Dank der guten Anbindung per Fähre und Inselflieger ist Wangerooge problemlos und schnell erreichbar, was auch einen spontanen Wochenendausflug einfach macht. Das gesunde Nordseeklima sorgt zusätzlich für Wohlbefinden und Entspannung.

Ein Haus auf Wangerooge zu besitzen bedeutet, sich einen exklusiven Rückzugsort in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu schaffen – weit entfernt vom hektischen Alltag, eingebettet in Natur und Ruhe.

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODE DU BIEN: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com