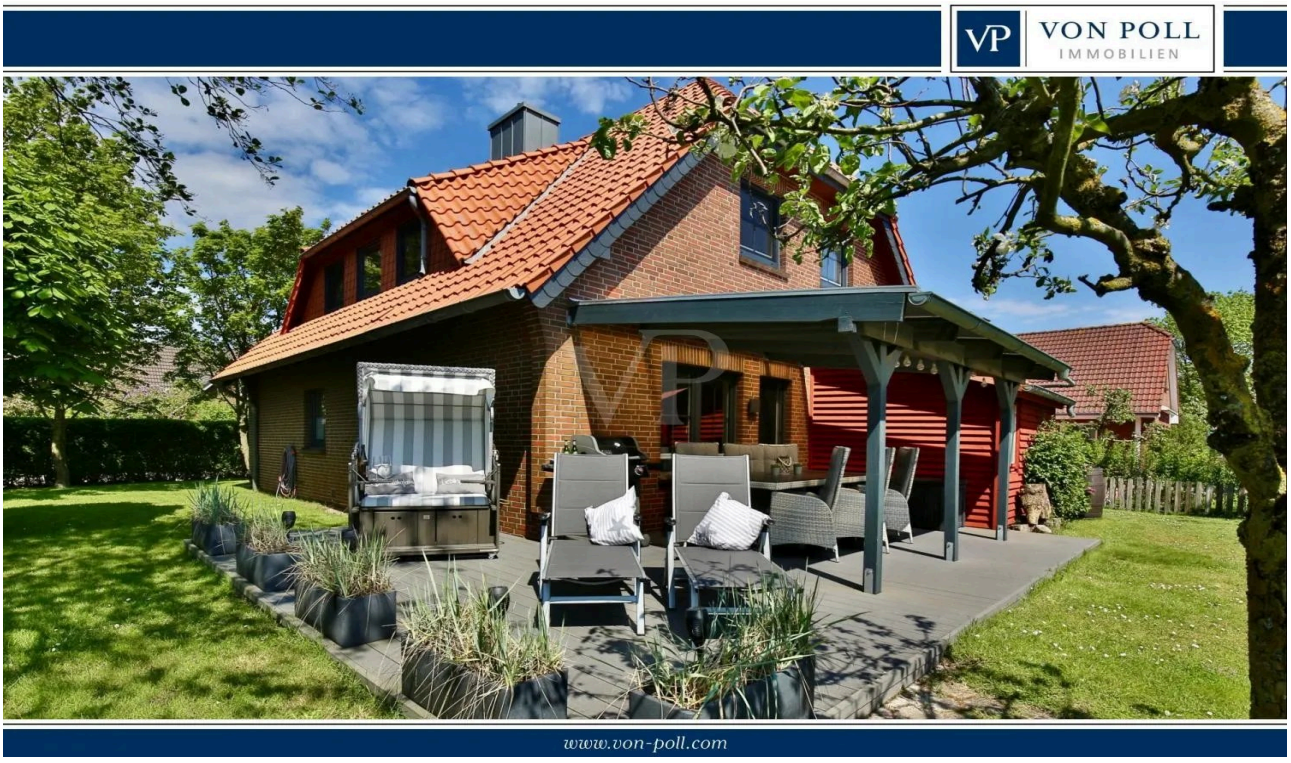
Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Detached dream property on Wangerooge

Property ID: 25203019



PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144.64 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 635 m²

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

At a glance

Property ID	25203019
Living Space	ca. 144.64 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1986

Purchase Price	949.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	28.05.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	128.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

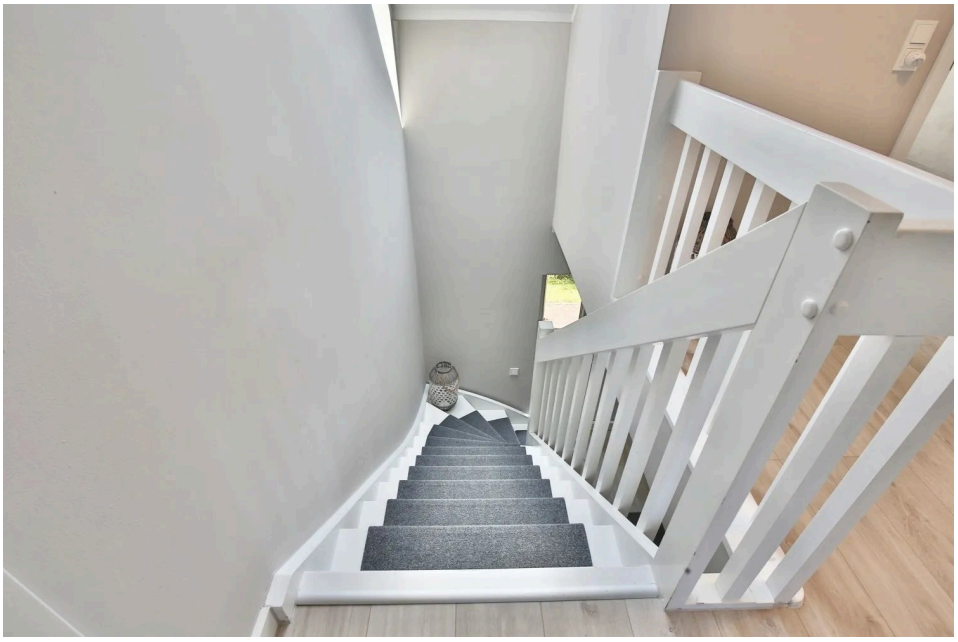
The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

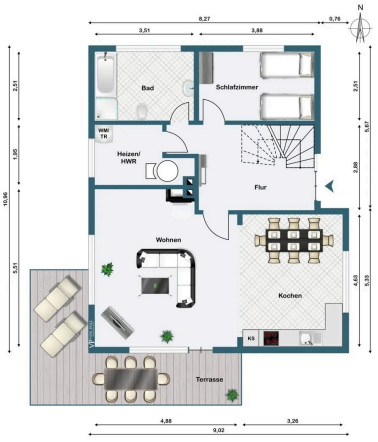
The property

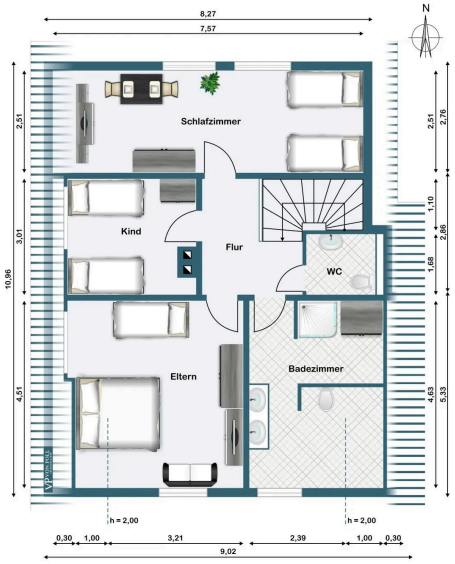




Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

The property





Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

A first impression

Are you dreaming of your new primary or secondary residence on the island of Wangerooge? Then the "8er Huus Wangarou" is the perfect place for you. Built to a high standard using brick construction, the "8er Huus Wangarou" underwent extensive modernization in the summer of 2020, transforming it into a truly exceptional home with four bedrooms, a spacious living and dining area, and two full bathrooms. With approximately 140 square meters of living space spread over two levels and a 635 square meter plot of land, this detached and fully fenced single-family home offers ample space and freedom for the whole family, including children and a dog. This single-family home is being sold fully furnished and equipped, ensuring a smooth and quick transition for future owners. Step inside and look forward to sophisticated living with comfort and modern amenities. The ground floor features an open-plan living and dining area. A large dining table for eight people awaits you, perfect for enjoying meals with family or friends in a relaxed atmosphere. The high-quality, newly fitted kitchen is fully equipped with all appliances. A large and comfortable corner sofa in the living area invites you to spend evenings together. Additional large Fatboy beanbag chairs offer relaxation for all ages. From the living area, you can access the south-facing, furnished, and mostly covered 35 m² terrace with its own beach chair and sun loungers. A Weber gas grill leaves little to be desired. A spacious bathroom with a bathtub and one of the four bedrooms are also located on the ground floor. The first floor features three bedrooms, a completely renovated and spacious master bathroom with a shower, and a separate toilet. The large bathroom offers a direct view of the dike. The master bedroom is furnished with a double bed (180 × 200 cm), a baby cot, and a 55-inch TV. All other bedrooms each have two single beds (90 × 200 cm), which can of course be pushed together. Ample storage space is provided in every room. The insulated and accessible attic has sufficient headroom and could potentially be converted into additional living space with a view over the dike to the sea. Your dream cottage gives you the space you need to make your dreams a reality. (Note: One of the owners/sellers works as a consultant for VON POLL Immobilien.)

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Details of amenities

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

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

All about the location

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.

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Other information

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.

Property ID: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrtens

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com