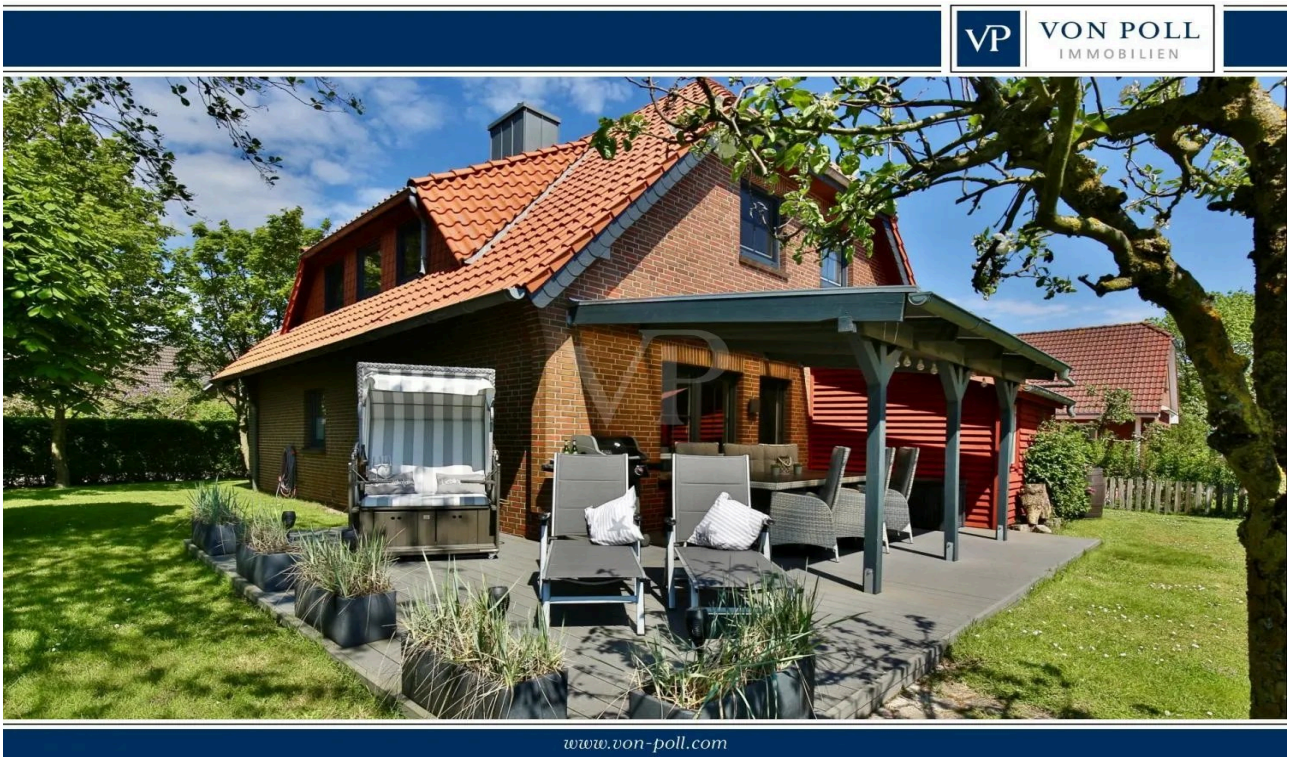
Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Különálló álomház Wangerooge-ban

VP azonosító: 25203019



VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144.64 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 635 m²

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Áttekintés

VP azonosító	25203019
Hasznos lakótér	ca. 144.64 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1986

Vételár	949.000 EUR
Ház	Családi ház
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.05.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	128.4 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

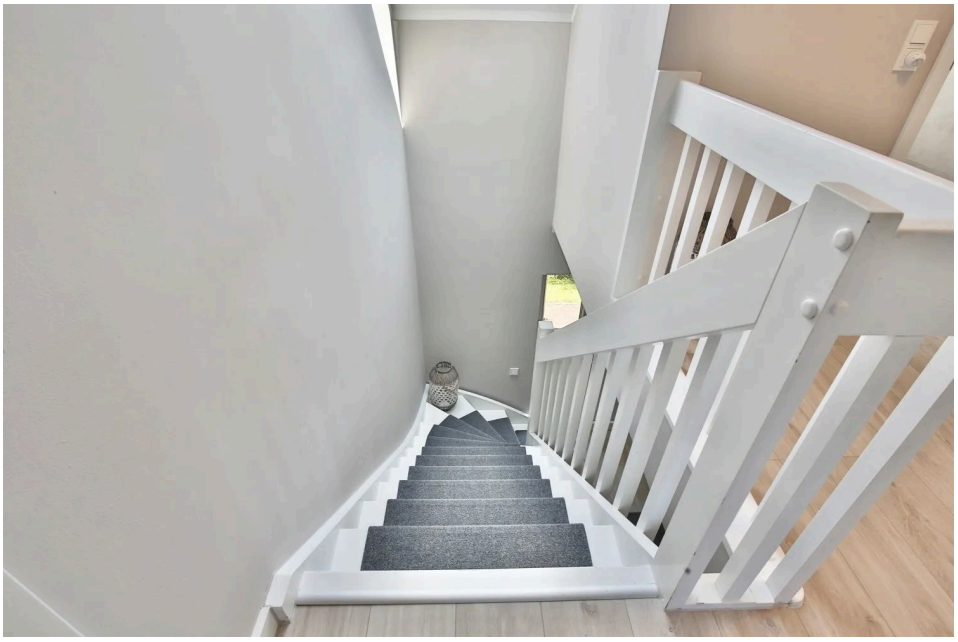
Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

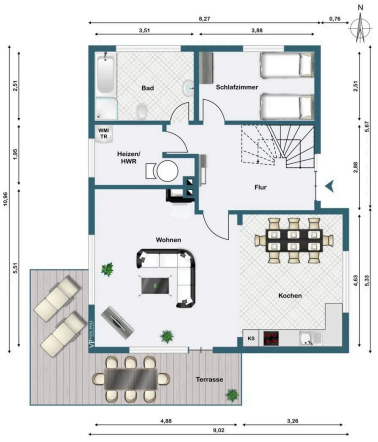
Az ingatlan

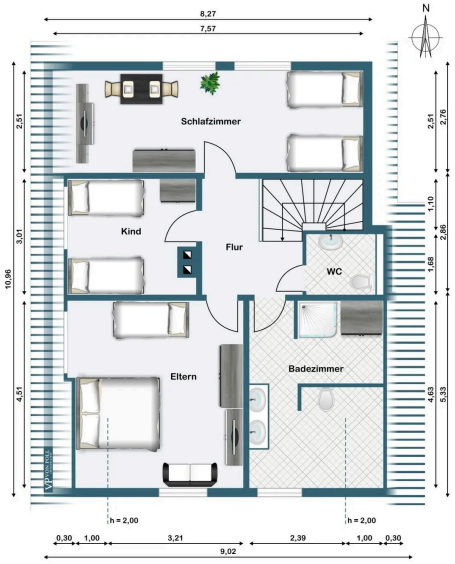




VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az ingatlan





VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Az elso benyomás

Wangerooge szigetén álmodozik új elsodleges vagy másodlagos lakóhelyéról? Akkor a "8er Huus Wangarou" a tökéletes hely az Ön számára. A magas színvonalon, téglaépítészetbol épült "8er Huus Wangarou" 2020 nyarán átfogó modernizáción esett át, melynek eredményeként egy igazán kivételes otthonná vált négy hálószobával, tágas nappalival és étkezovel, valamint két teljes fürdoszobával. A két szinten elosztott, körülbelül 140 négyzetméteres lakótérrel és egy 635 négyzetméteres telekkel ez a különálló és teljesen bekerített családi ház boséges teret és szabadságot kínál az egész családnak, beleértve a gyerekeket és a kutyát is. Ez a családi ház teljesen bútorozottan és felszerelten kerül értékesítésre, biztosítva a zökkenomentes és gyors átköltözést a leendo tulajdonosok számára. Lépjen be, és élvezze a kifinomult életet, kényelmet és modern felszereltséget. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkezo található. Egy nagy étkezoasztal várja Önt nyolc fo részére, amely tökéletes a családi vagy baráti étkezésekhez nyugodt környezetben. A kiváló minoségu, újonnan beépített konyha teljesen felszerelt mindennel. A nappaliban egy nagy és kényelmes sarokkanapé csábít együtt eltölteni az estéket. További nagyméretu Fatboy babzsákfotelek minden korosztály számára kikapcsolódást nyújtanak. A nappaliból a déli fekvésu, bútorozott és többnyire fedett, 35 m²-es teraszra juthatunk ki, ahol saját strandszék és napozóágyak találhatók. Egy Weber gázgrill is várja a vendégeket. A földszinten található egy tágas, kádas fürdoszoba, valamint a négy hálószoba egyike. Az emeleten három hálószoba, egy teljesen felújított és tágas, zuhanyzós fürdoszoba, valamint egy külön WC található. A nagyméretu fürdoszobából közvetlen kilátás nyílik a gátra. A fo hálószobában egy franciaágy (180 × 200 cm), egy babaágy és egy 55 hüvelykes TV található. Az összes többi hálószobában két egyszemélyes ágy (90 × 200 cm) található, amelyek természetesen összetolhatók. Minden szobában boséges tárolóhely áll rendelkezésre. A szigetelt és akadálymentesített padlás elegendo belmagassággal rendelkezik, és potenciálisan további lakótérré alakítható, kilátással a gátra a tengerre. Álmai házikója megadja azt a teret, amelyre szüksége van álmai valóra váltásához. (Megjegyzés: Az egyik tulajdonos/eladó tanácsadóként dolgozik a VON POLL Immobiliennél.)

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com