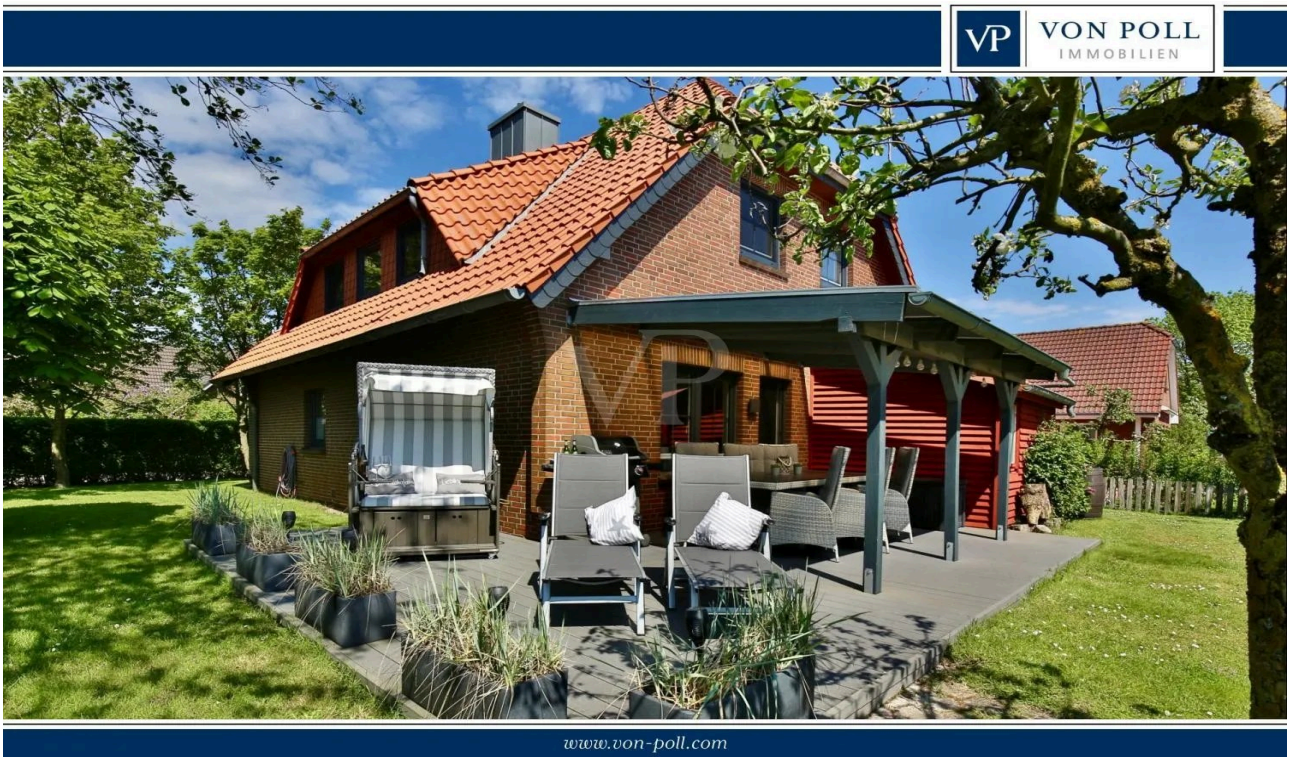
Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Proprietà indipendente da sogno a Wangerooge

Codice oggetto: 25203019



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144.64 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m^2

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25203019
Superficie netta	ca. 144.64 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1986

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	128.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

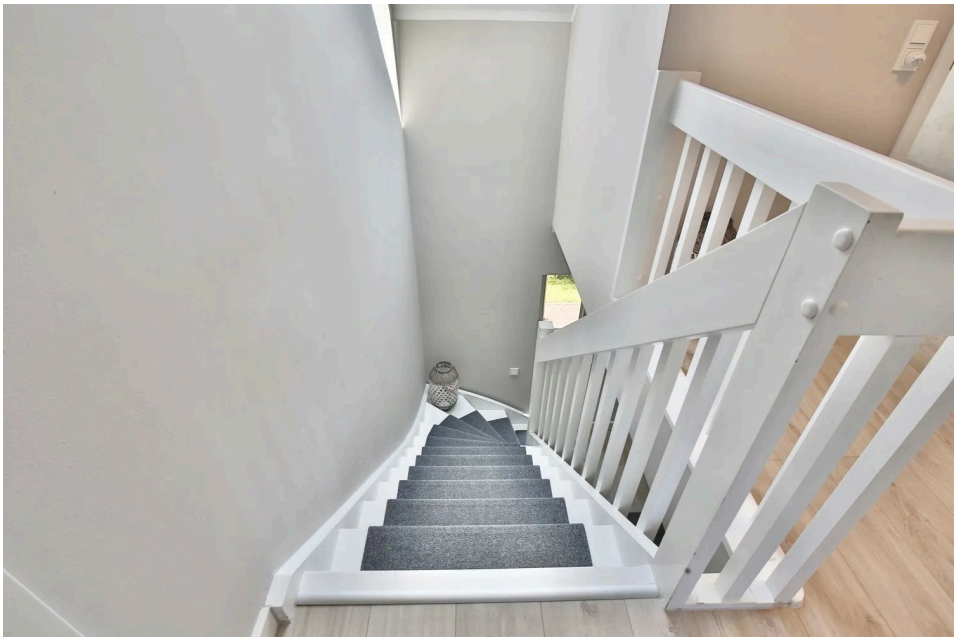
La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

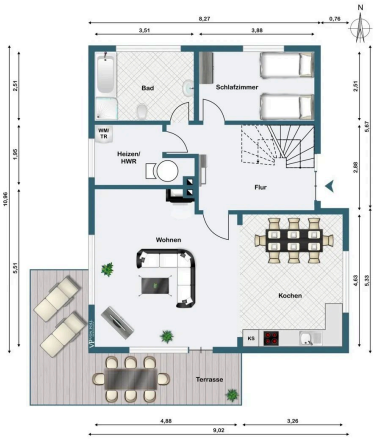
La proprietà

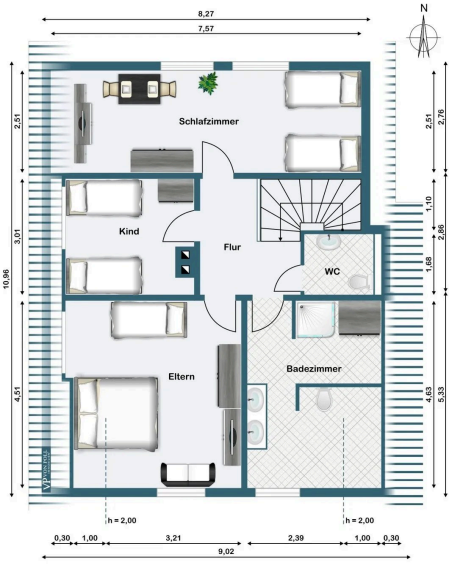




Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La proprietà





Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Una prima impressione

Sognate la vostra nuova residenza principale o secondaria sull'isola di Wangerooge? Allora "8er Huus Wangarou" è il posto perfetto per voi. Costruita secondo standard elevati con mattoni a vista, "8er Huus Wangarou" è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nell'estate del 2020, trasformandosi in una casa davvero eccezionale con quattro camere da letto, un'ampia zona giorno e pranzo e due bagni completi. Con circa 140 metri quadrati di superficie abitabile distribuita su due livelli e un terreno di 635 metri quadrati, questa casa unifamiliare indipendente e completamente recintata offre ampio spazio e libertà per tutta la famiglia, compresi bambini e un cane. Questa casa unifamiliare viene venduta completamente arredata e attrezzata, garantendo una transizione fluida e veloce ai futuri proprietari. Entrate e godetevi un soggiorno sofisticato con comfort e servizi moderni. Il piano terra offre una zona giorno e pranzo open space. Un grande tavolo da pranzo per otto persone vi aspetta, perfetto per gustare i pasti con la famiglia o gli amici in un'atmosfera rilassata. La cucina di alta qualità, recentemente ristrutturata, è completamente attrezzata con tutti gli elettrodomestici. Un ampio e comodo divano angolare nella zona giorno invita a trascorrere piacevoli serate in compagnia. Ulteriori ampie poltrone a sacco Fatboy offrono relax per tutte le età. Dalla zona giorno si accede alla terrazza di 35 m², esposta a sud, arredata e in gran parte coperta, con sdraio e lettini prendisole. Un barbecue a gas Weber soddisfa ogni desiderio. Al piano terra si trovano anche un ampio bagno con vasca e una delle quattro camere da letto. Il primo piano ospita tre camere da letto, un ampio bagno padronale completamente ristrutturato con doccia e WC separato. L'ampio bagno offre una vista diretta sulla diga. La camera da letto principale è arredata con un letto matrimoniale (180 × 200 cm), una culla e una TV da 55 pollici. Tutte le altre camere da letto dispongono di due letti singoli (90 × 200 cm), che naturalmente possono essere uniti. Ogni stanza offre ampio spazio per riporre gli oggetti. La mansarda isolata e accessibile offre sufficiente spazio per la testa e potrebbe potenzialmente essere convertita in ulteriore spazio abitativo con vista sulla diga e sul mare. La casa dei tuoi sogni ti offre lo spazio necessario per realizzare i tuoi sogni. (Nota: uno dei proprietari/venditori lavora come consulente per VON POLL Immobilien.)

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrtens

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com