Wangerooge

Inseljuwel und Traditionshaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26203027



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217.06 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick

Objektnummer	26203027
Wohnfläche	ca. 217.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1913

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

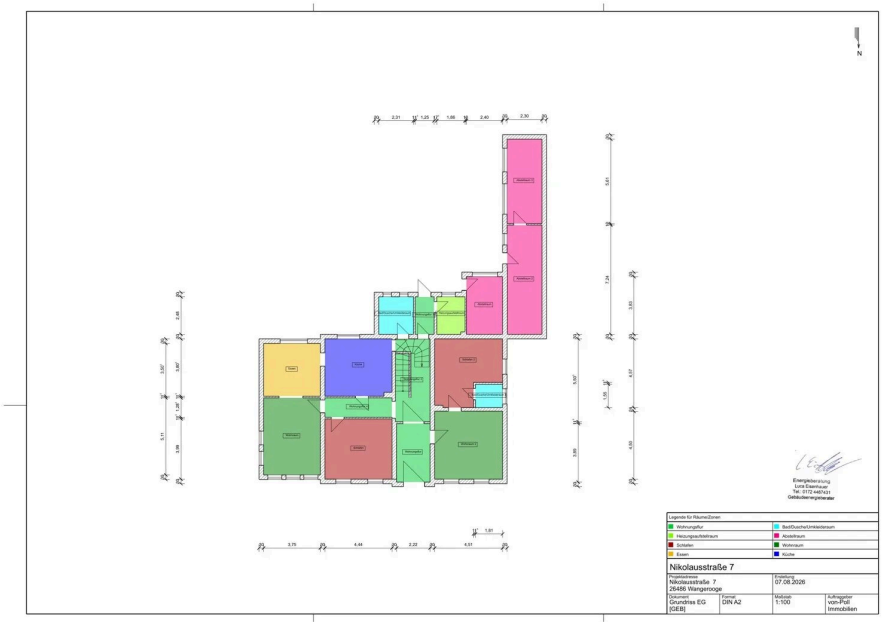




Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

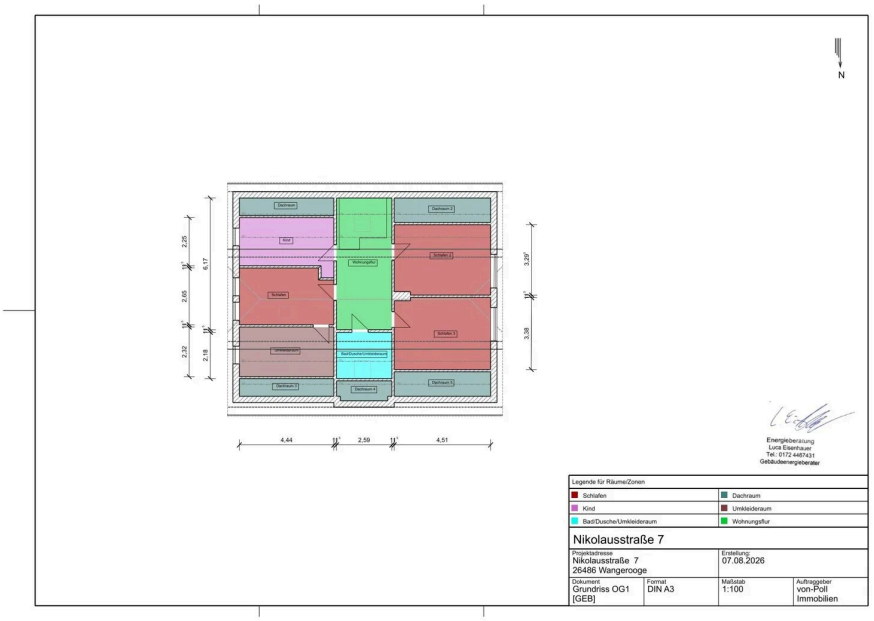
Die Immobilie

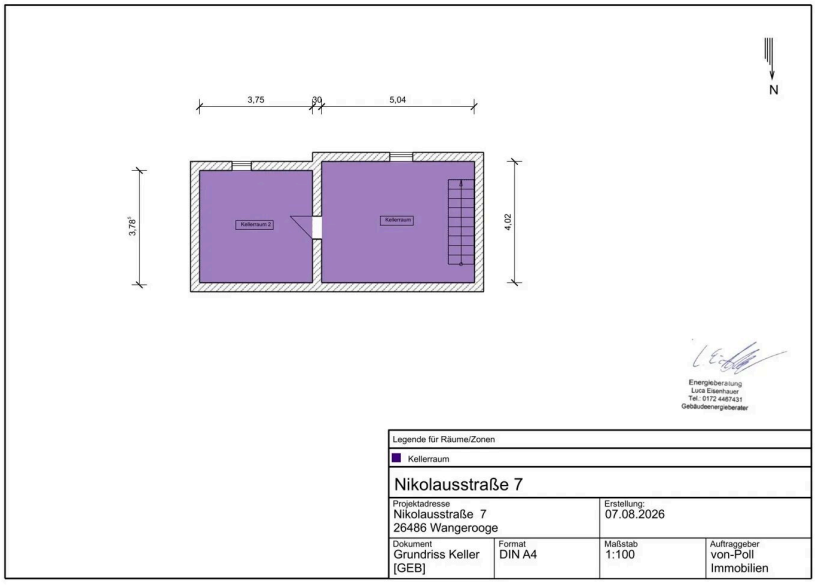




Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

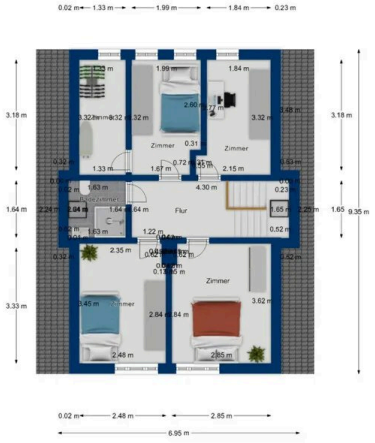
Die Immobilie





Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie



Repräsentativ, nicht maßstäblich

Objekt Wohngebäude
Nikolausstraße 7
26486 Wangerooge

Wohnflächenaufstellung in m²

Gebäudeteil Keller
Nutzfläche
Kellerraum 1: 16,84 m²
Kellerraum 2: 13,95 m²

Gesamtfläche Keller = 30,79 m²

Gebäudeteil Erdgeschoss
Nutzfläche
Abstellraum 1: 9,19 m²
Abstellraum 2: 16,62 m²
Abstellraum 3: 12,90 m²

Wohnfläche
Flur 1: 8,64 m²
Flur 2: 10,18 m²
Flur 3: 3,10 m²
Flur 4: 5,71 m²
Schlafzimmer 1: 17,72 m²
Schlafzimmer 2: 17,32 m²
Wohnzimmer 1: 19,16 m²
Wohnzimmer 2: 20,29 m²
Esszimmer: 13,14 m²
Küche: 16,77 m²
Badezimmer 1: 5,73 m²
Badezimmer 2: 2,81 m²
Heizungsraum: 4,57 m²

Gesamte Nutzfläche Erdgeschoss = 38,71 m²
Gesamte Wohnfläche Erdgeschoss = 145,14 m²

Gebäudeteil 1.OG
Wohnfläche
Flur: 11,23 m²
Schlafzimmer 1: 11,36 m²
Schlafzimmer 2: bis 2m Dachschräge 1,32 m² + über 2m Dachschräge 12,11 m² = 13,43 m²
Schlafzimmer 3: bis 2m Dachschräge 0,87 m² + über 2m Dachschräge 13,42 m² = 14,29 m²
Umkleideraum: bis 2m Dachschräge 1,58 m² + über 2m Dachschräge 7,13 m² = 8,71 m²
Badezimmer: bis 2m Dachschräge 1,05 m² + über 2m Dachschräge 3,55 m² = 4,60 m²

Gesamtfläche 1.Obergeschoss = 71,92 m²

Gesamte Nutzfläche = Keller + EG
30,79 m² + 38,71 m² = 69,47 m²

Gesamte Wohnfläche = EG + 1.OG
145,14 m² + 71,92 m² = 217,06 m²

Gesamtfläche = Gesamte Nutzfläche + Gesamte Wohnfläche
69,47 m² + 217,06 m² = 286,53 m²

Das Aufmaß wurde im Bestand vor Ort ermittelt. Alle Flächenmaße sind Fertigmaße.
Maße ermittelt nach DIN 277. (Dachform: Krüppelwalm 45 Grad)

Energieberatung
Luca Eisenhauer
Tel.: 0172 4487431
Gebäudeenergieberater

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie



Christian Ernst
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
christian.ernst@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

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Ein erster Eindruck

Historisches Inseljuwel mit Zukunft: Traditionshaus voller Möglichkeiten und Charme auf Wangerooge

Ein lebendiges Stück Inselgeschichte.
Dieses besondere Anwesen zählt zu den ältesten und geschichtsträchtigsten Häusern der Insel. Es ist ein Gebäude mit echter Seele und unverwechselbarem Charakter. Schon beim Anblick der Fassade spürt man das Flair und den Charme vergangener Zeiten, die dieses Haus über Generationen hinweg geprägt haben. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von knapp 217 m² und einem Eigentumsgrundstück von 580 m² bietet die Immobilie eine Raumdimension, die auf Wangerooge nur noch selten zu finden ist. Das Haus befindet sich in einem teilweisen renovierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, von Liebhabern aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, historische Stilelemente und traditionelle Architektur mit modernem Wohnkomfort nach Ihren ganz eigenen Vorstellungen zu verbinden.
Das Potenzial: Maximale Flexibilität und hohe Wirtschaftlichkeit. Die solide und durchdachte Grundsubstanz des Hauses eröffnet Ihnen für die Zukunft hervorragende Optionen. Das Gebäude zeichnet sich durch eine Struktur aus, die sich mit vergleichsweise einfachen baulichen Mitteln in bis zu drei separate Wohneinheiten aufteilen lässt. Dadurch ergeben sich hochattraktive und flexible Nutzungskonzepte:
Laufende Einnahmen ab Tag eins: Aktuell verfügt das Haus über eine fest vermietete Einliegerwohnung, die Ihnen bereits während der Planungs- oder Sanierungsphase eine solide, kalkulierbare Rendite sichert. Lukrative Ferienvermietung: Zwei der zukünftigen Wohneinheiten eignen sich ideal für die Vermietung als Ferienwohnungen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Unterkünften auf Wangerooge lässt sich hier ein erstklassiges Nebeneinkommen generieren.
Ihr privates Refugium oder Dauerwohnraum: Die dritte Wohneinheit bietet sich perfekt zur Eigennutzung an – als Ihr persönlicher Kraftort am Meer, wann immer Sie reif für die Insel sind. Alternativ kann diese Einheit für Einheimische fest vermietet werden, um dauerhaften Wohnraum auf der Insel zu unterstützen. Details zu möglichen Umbauten sind bei Bedarf mit dem Bauamt und der Gemeinde zu besprechen.
Die Kombination aus Wohnen und Vermieten als renditestarkes Anlageobjekt mit Herzblut: Dieses Traditionshaus ist eine absolute Rarität auf dem Immobilienmarkt. Nutzen Sie die Chance, ein Stück Wangerooge neu zu gestalten und für die nächsten Jahrzehnte zu bewahren.

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Ausstattung und Details

Besonderheiten und Highlights:
• Zentrale, aber dennoch ruhige Lage
• optimal für Ferienvermietung, Dauerwohnen und Eigennutzung
• gemäß Bebauungsplan 70% Ferienwohnen möglich
• 30% Dauerwohnen bereits mit vermieteter Wohnung vorhanden
• ca. 217 m² Wohnfläche
• ca. 50 m² Nutzfläche für Schuppen
• ca. 580 m² Grundstück mit Garten
• 3 Außen-Terrassen mit ca. 9m², 9,2m² und 6m²
• vorhandene kleine Einliegerwohnung mit ca. 52m²
• aktuelle monatliche Mieteinnahme aus Wohnung = ca. 950 Euro
• Kombination aus renditestarker Kapitalanlage und Eigennutzungsmöglichkeit bzw. Dauervermietung
• Aufteilung in 2-3 Wohneinheiten oder evtl. auch mehr
Rücksprache mit Bauamt erforderlich
• Option für Renovierung oder auch Abriss mit Neubau
• Gas-Brennwert-Therme aus 04.2011
Brötje Eco Therm Plus WGB 20 E

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Alles zum Standort

Renditestarkes Inseljuwel:
Top-Lage für Feriengäste und Eigentümer auf Wangerooge

Nutzen Sie das volle Potenzial dieser vielseitigen Immobilie: Ein bis zwei Wohnungen zur renditestarken Ferienvermietung und eine Einheit für Ihren privaten Wohntraum auf der östlichsten ostfriesischen Insel Wangerooge.

Lage ist das wichtigste Kriterium für eine erfolgreiche Ferienvermietung. Dieses Objekt auf Wangerooge erfüllt diese Anforderung perfekt und eignet sich ideal für ein hybrides Nutzungskonzept: Generieren Sie attraktive Einnahmen durch die Vermietung von ein bis zwei Wohnungen, während Sie die dritte Einheit für Ihre eigenen Auszeiten im UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer reservieren.

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 in einer Seitenstraße und dennoch sehr zentral mitten im Ort. Das pulsierende Herz des Inseldorfs mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt praktisch direkt vor der Haustür. Auch der feinsandige Hauptstrand und die Nordsee sind in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar – eine perfekte Kombination aus zentraler Anbindung und maritimem Rückzugsort. 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. Diese Lage sichert Ihnen eine hervorragende Ganzjahresauslastung und ein idyllisches Zuhause auf Zeit.

Ein zukunftssicheres Investment, das Lebensqualität und Rendite perfekt vereint.

Objektnummer: 26203027 - 26486 Wangerooge

Sonstige Angaben

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: 26203027 - 26486 Wangerooge

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com