Wangerland

Großzügiges Landferienhaus mit Bauland und drei genehmigten Ferienwohnungen

Objektnummer: 26284005



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309.45 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 7581 m^2

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

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

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26284005
Wohnfläche	ca. 309.45 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1922
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 309 m²
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	21.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

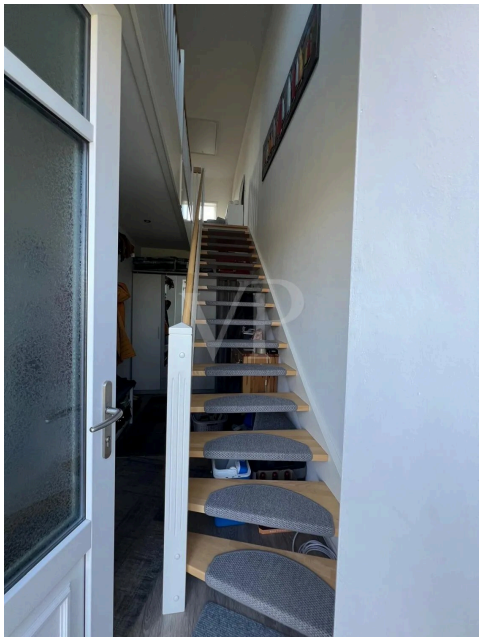




Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

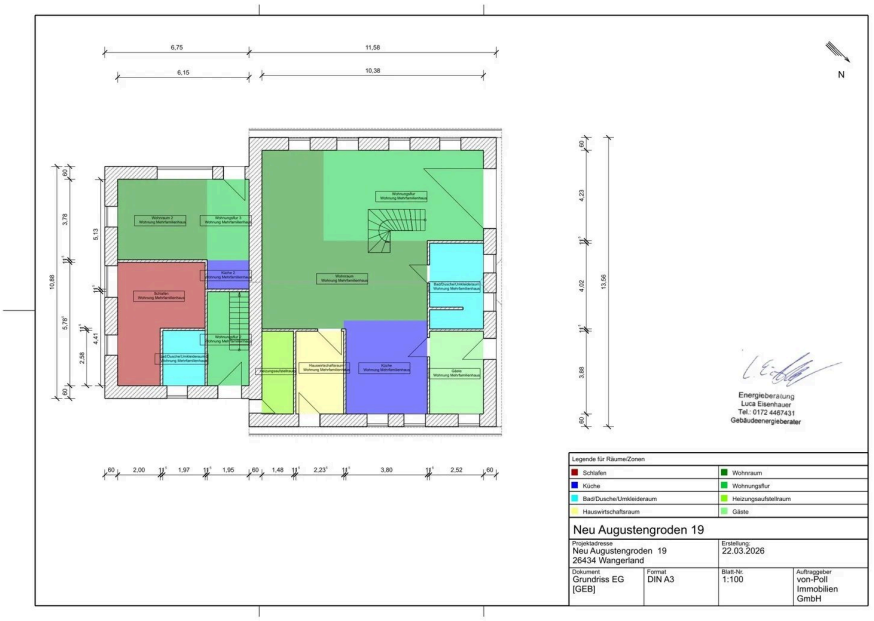
Die Immobilie

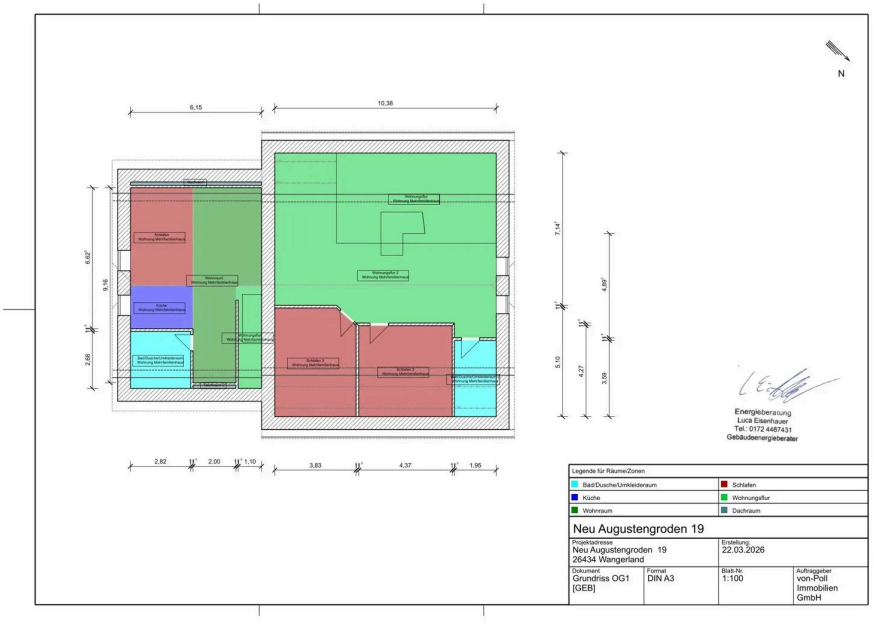




Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



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

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

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

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
hermann.merthens@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: 26284005 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 310 m² auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 7.581 m². Das ursprünglich um 1922 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig saniert. Es präsentiert sich heute in einem modernen und gehobenen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurde nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die Ausstattungsqualität deutlich aufgewertet, sodass das Haus heutigen Wohn- und Komfortansprüchen gerecht wird.

Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten und bietet dadurch sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern vielseitige Perspektiven. Insgesamt umfasst das Haus mehrere Wohneinheiten, darunter eine großzügige Betreiberwohnung sowie zwei weitere separate Wohnungen, welche aktuell bereits dauervermietet sind und generieren somit sofortige monatliche Mieteinnahmen. Alle drei Einheiten sind zusätzlich als Ferienwohnung genehmigt, wodurch weiteres Nutzungspotenzial besteht. Für Feriengäste entfällt zudem die Zahlung der Kurtaxe, was einen weiteren attraktiven Vorteil darstellt. Zudem sind alle drei Wohneinheiten jeweils mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Im Zuge der energetischen Modernisierung wurde das Haus nach ökologischen Standards saniert und erreicht den KfW-100-Standard. Zudem wurde die Immobilie mit der „Grünen Hausnummer“ ausgezeichnet, einer Anerkennung für besonders energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren. Das Dach selbst wurde bislang nicht erneuert, jedoch ist die oberste Geschossdecke bereits gedämmt. Zusätzlich steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der reichlich Stauraum bietet.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Betreiberwohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und über eine schön gestaltete Holztreppe miteinander verbunden ist. Hier erwartet Sie ein besonders großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der viel Platz für gemeinsames Leben, Kochen und Entspannen bietet. Im Erdgeschoss sorgt eine effiziente Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, während ein Kamin im Wohnbereich an kühleren Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. In dieser Einheit besteht zudem Potenzial für bis zu drei Schlafzimmer, wodurch sich die Wohnung ideal für Familien oder Betreiber eines Ferienkonzepts eignet.

Eine weitere Wohneinheit befindet sich im rechten Bereich des Erdgeschosses. Diese etwa 65 m² große 2-Zimmer-Wohnung ist aktuell dauerhaft vermietet und verfügt über eine praktische und funktionale Raumaufteilung. Neben der bestehenden Vermietung ist diese Einheit ebenfalls als Ferienwohnung genehmigt, wodurch sich auch hier

perspektivisch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere separate Einheit mit einer Wohnfläche von etwa 45 m². Dabei handelt es sich um ein modernes 1-Zimmer-Apartment, das derzeit dauerhaft als Zweitwohnung vermietet wird. Die kompakte und durchdachte Raumaufteilung sowie der gepflegte Zustand machen diese Wohnung sowohl für langfristige Vermietung als Zweitwohnung, als auch für eine mögliche Feriennutzung attraktiv.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und Entwicklungspotenzial. Das weitläufige Grundstück mit rund 7.581 m² bietet reichlich Raum für Natur, Erholung und Privatsphäre. Für die Mieter der Wohneinheiten steht ein praktischer Doppelcarport zur Verfügung, während der Betreiberwohnung separate, eingezäunte Außenstellplätze zugeordnet sind. Besonders interessant ist zudem das direkt angrenzende Bauland, das weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet. Auch Tierhaltung ist hier grundsätzlich möglich – das große Grundstück sowie das angrenzende Bauland eignen sich ideal, beispielsweise für die Errichtung eines Pferdestalls oder weiterer tiergerechter Nutzungskonzepte.

Insgesamt handelt es sich um eine besondere Immobilie, die großzügiges Wohnen, nachhaltige Bauweise und attraktive Vermietungsmöglichkeiten miteinander verbindet. Ob als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, als Ferienimmobilie oder als langfristiges Investment – dieses Anwesen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen und naturnahen Umgebung.

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

Allgemeine Ausstattung:
• umfassende Sanierung im Jahr 2015
• gehobene Ausstattungsqualität
• massive Bauweise
• alle drei Einheiten sind als Ferienwohnungen genehmigt
• große Fensterflächen für viel Tageslicht
• Kunststofffenster mit Isolierverglasung
• insgesamt 3 hochwertige Einbauküchen vorhanden
• Gasheizung aus 2015
• energetischer KfW-100 Standard
• ausgezeichnet mit der „Grünen Hausnummer“
• großzügiges Grundstück und angrenzendes Bauland ideal geeignet, z. B. für die Errichtung eines Pferdestalls oder weitere tiergerechte Nutzungsmöglichkeiten
• Doppelcarport sowie zusätzliche Außenstellplätze
Betreiberwohnung (Hauptwohnung):
• großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
• offene Küche integriert in den Wohnbereich
• Fußbodenheizung im Erdgeschoss
• Kamin im Wohnbereich
• modernes Badezimmer mit Dusche und teilweise Badewanne
• Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
• viel Platz und flexible Raumgestaltung (Potenzial für mehrere Schlafzimmer)
Weitere zwei Wohneinheiten:
• zwei weitere separate Wohneinheiten
• beide Wohnungen dauerhaft vermietet
• sofortige monatliche Mieteinnahmen
• moderne Ausstattung und funktionale Grundrisse
• attraktive Nutzung als Kapitalanlage oder Kombination aus Vermietung und Eigennutzung

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen, idyllischen Ortsteil der Gemeinde Wangerland im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Die Region liegt unmittelbar an der Nordseeküste und gehört zur beliebten Ferien- und Naturregion rund um das Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der seit 2009 zum UNESCO-Weltnaturerbe zählt.

Neu Augustengroden zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Lage inmitten der typisch friesischen Marschlandschaft aus. Weite Wiesen, Felder und Deichlandschaften prägen das Umfeld und sorgen für ein besonders naturnahes Wohngefühl. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge entlang der Nordseeküste. Gleichzeitig befindet sich der Ort in unmittelbarer Nähe zu beliebten Küstenorten und Ferienregionen.

Die bekannten Nordseebäder Carolinensiel-Harlesiel und Horumersiel sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie den direkten Zugang zum Wattenmeer und zu den Stränden der Nordsee. Von den nahegelegenen Häfen bestehen zudem Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln.

Auch infrastrukturell ist die Lage gut angebunden: Die Städte Jever, Wilhelmshaven und Wittmund sind mit dem Auto schnell erreichbar und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie weitere kulturelle und gastronomische Angebote.

Insgesamt verbindet die Lage naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit der Nähe zu Nordsee, Deichlandschaften und beliebten Küstenorten. Damit eignet sich der Standort sowohl für Menschen, die dauerhaft die Ruhe der Nordseeküste genießen möchten, als auch für Feriengäste und Investoren im touristischen Bereich.

Objektnummer: 26284005 - 26434 Wangerland

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: 26284005 - 26434 Wangerland

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