Wangerland

# Nordsee-Ferienhaus mit Genehmigung — 2024 modernisiert, möbliert, Sommer 93 % Auslastung!

*Objektnummer: 26284014*




KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 319 m²

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland


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

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26284014 |
| Wohnfläche | ca. 80 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 299.000 EUR |
| Haustyp | Ferienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 01.06.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 140.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

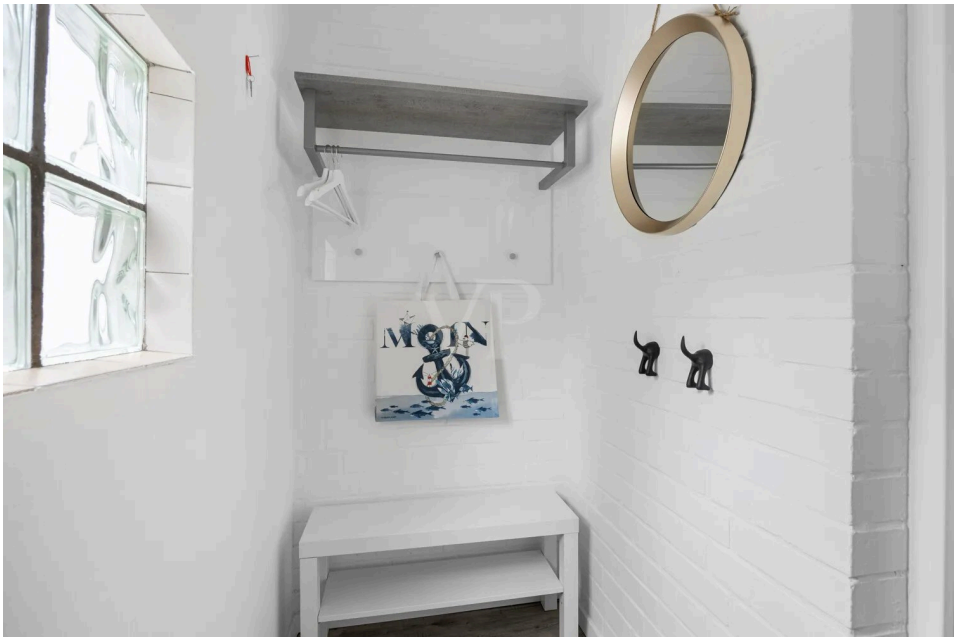
# Die Immobilie





Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Die Immobilie






Arne Leschnig
Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienfotografie (TA)
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

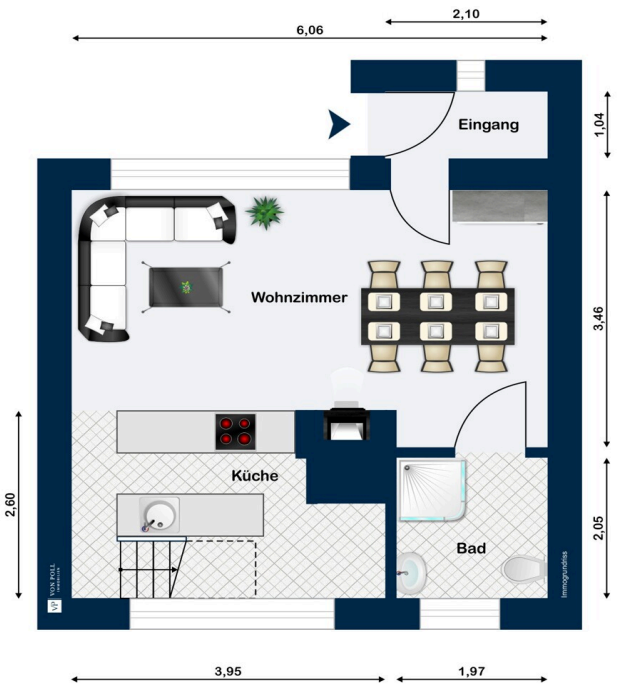
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

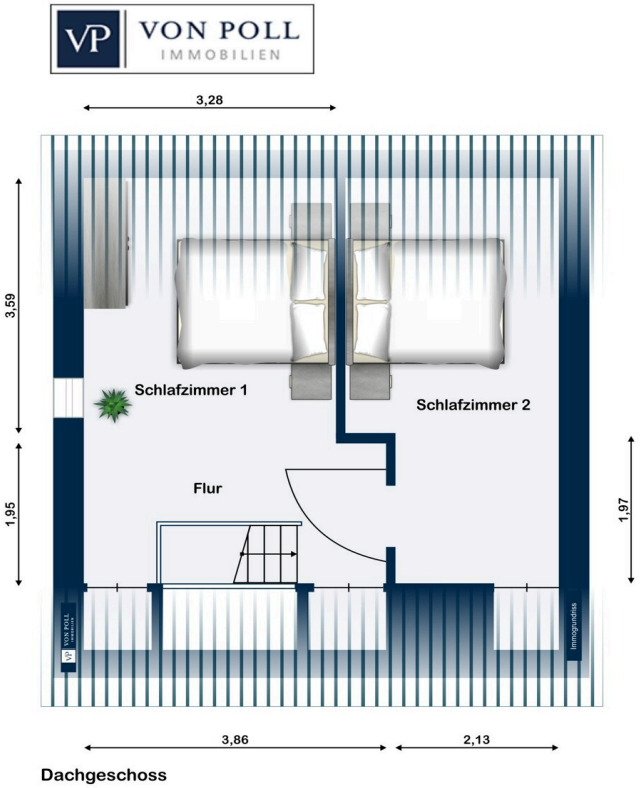
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Grundrisse




Erdgeschoss




Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Ein erster Eindruck

Genehmigte Ferienimmobilie an der Nordseeküste — 178 belegte Nächte, Saison 2027 startet mit ersten Buchungen!

Ankommen, ankommen lassen oder vermieten. Diese Ferienimmobilie in Hooksiel bietet beides und arbeitet dabei bereits aktiv am Markt. Die Gemeinde Wangerland vergibt seit mehreren Jahren nur noch in Ausnahmefällen neue Genehmigungen zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Genau diese Hürde macht Bestandsobjekte mit rechtssicherer Genehmigung zu einer der gefragtesten Kategorien am Küstenmarkt. Das hier angebotene Ferienhaus in Hooksiel verfügt über eine bestandsgeschützte Genehmigung, die durch die Gemeinde Wangerland erteilt wurde und mit dem Kauf auf den Erwerber übergeht. Das ist der Werttreiber, der dieses Objekt von vergleichbaren Häusern der Region unterscheidet und der sich nachträglich nicht mehr aufbauen lässt.

Auf ca.80 Quadratmetern Wohnfläche und einem Grundstück von ca.319 Quadratmetern wurde das Haus 2024 umfangreich modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden der komplette Dachstuhl inklusive Dämmung und Neueindeckung in Schiefer, die gesamte Elektrik und sämtliche Rohrleitungen erneuert. Das Bad wurde neu gebaut, mit bodengleicher Dusche und in elegantem Anthrazit gestaltet. Sämtliche Fenster wurden in zweifach verglaster Kunststoffausführung mit Rollläden ausgetauscht, im Wohnzimmer sind die Rollläden elektrisch steuerbar. Pflegeleichte Vinylböden ziehen sich durch das gesamte Haus. Die Gas-Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2019 und ist damit ebenfalls modern. Ein DSL-Anschluss ist verlegt, der Glasfaseranschluss ist ortsseitig in Planung.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein heller Wohn-Essbereich mit integrierter Küchennische zur Süd-Ost-Terrasse hin, sodass der Blick vom Sofa durch die große Fensterfront in den blickdicht angelegten Garten fällt. Über eine offene Treppe erreicht man das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern, wobei ein Bereich im Obergeschoss bewusst offen gehalten ist. Bei Bedarf kann dieser Bereich jederzeit nachträglich geschlossen und in ein vollständig separates zweites Schlafzimmer umgewandelt werden. Ein abschließbares Gartentor, eine massive Anbaugarage mit Seiteneingang zum Garten und ein zusätzlicher Pkw-Außenstellplatz vor der Garage runden das Grundstück ab. Die vollständige Möblierung, das Inventar und die gesamte Ausstattung sind im Kaufpreis enthalten. Das Objekt ist zum Kaufpreis von 299.000 Euro schlüsselfertig übernehmbar, eine Übergabe kann zeitnah nach Einigung erfolgen. Ein neuer Eigentümer kann damit nahtlos in den laufenden Vermietungsbetrieb einsteigen oder das Haus sofort selbst nutzen.

Der operative Mehrwert liegt in der Vermarktung, die seit Juli 2025 läuft und bereits

einen belastbaren Ist-Datenstand aufgebaut hat. Über einen ortsansässigen Vermarktungspartner mit einem Dynamic-Pricing-Modell werden Buchungsabwicklung, Gästekommunikation und die tagesaktuelle Preissteuerung übernommen.

Die belegten Kennzahlen aus 14 Monaten Betrieb im Überblick:

23 Aufenthalte mit insgesamt 178 belegten Nächten seit Juli 2025, Durchschnittspreis 96 Euro pro Nacht
Juli und August 2026 mit jeweils 29 Nächten bei rund 93 Prozent Auslastung

Aktuell neu bestätigt: eine mehrtägige Buchung von Ende Oktober bis Anfang November, ein positives Signal für die Nebensaison. Erste Buchungen für die Saison 2027 bereits eingegangen, darunter eine 14-Nächte-Buchung Ende Juli 2027

Die Sommermonate sind damit faktisch am Kapazitätslimit, und in der schwächeren Nebensaison, in der bisher das größte Ausbaupotenzial lag, kommt jetzt sichtbar Bewegung rein. Die Kurve zeigt klar nach oben und der Reifegrad der Vermarktung ist noch nicht erreicht.

Das Exposé richtet sich damit an zwei Zielgruppen. Für den Kapitalanleger ist die Konstellation aus bestandsgeschützter Genehmigung, belegten Buchungszahlen und dokumentierter Wachstumskurve interessant, weil sie eine belastbare Rechenbasis bietet, die sich in den kommenden Saisons weiter aufbauen lässt. Die laufenden Kosten sind überschaubar. Grundsteuer und Abfall belaufen sich auf rund 300 Euro im Jahr, die Nebenkosten für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation liegen auf Abschlagsbasis bei rund 207 Euro pro Monat, die Gebäudeversicherung bei rund 828 Euro im Jahr.

Wer sich einen Zweitwohnsitz an der Nordsee wünscht, findet in diesem Haus einen schlüsselfertigen Rückzugsort, der in den nicht selbst genutzten Wochen weiter Erträge erwirtschaftet und sich damit finanziell selbst trägt. Die überschaubare Größe, die ruhige Straßenlage und die vollständige Ausstattung machen das Objekt für Paare, Familien und Best Ager gleichermaßen geeignet, die zwischen Süddeutschland, Nordrhein-Westfalen oder dem Sauerland einen festen Anlaufpunkt an der Küste suchen.

Hooksiel gehört zu den nachfragestärksten Küstenorten Wangerlands und begeistert durch maritimen Charme, den historischen Hafen und die unmittelbare Nähe zum Sandstrand. Das Hooksmeer mit seinen Wassersportmöglichkeiten, die Deichlandschaften und die Wasserskianlage sind in kurzer Distanz erreichbar. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und der Bäcker liegen in der Nachbarschaft. Wilhelmshaven mit einer umfangreichen städtischen Infrastruktur ist In ca. 15 Minuten erreichbar, die A29 verbindet die Region mit Oldenburg und Bremen. Regional gestützt wird das Ganze durch die anhaltend steigende Übernachtungsnachfrage an der Nordseeküste, deren Marktanteil an den Niedersachsen-Übernachtungen in den letzten fünf Jahren spürbar zugelegt hat.

Die aktuelle Marktphase ist besonders günstig, um jetzt zu handeln. Die Sommersaison

ist praktisch durchgehend gebucht, mit dem Beginn der Nebensaison entstehen Zeitfenster zwischen den Aufenthalten, in denen Besichtigungen gut planbar sind. Wer jetzt zugreift, übernimmt für die Saison 2027 einen bereits laufenden, aktiv vermarkteten Betrieb und kann direkt an die Kurve anschließen, die die aktuellen Eigentümer aufgebaut haben.

Wir laden Sie ein. Zahlen und Beschreibungen tragen nur bis zu einem gewissen Punkt. Das Gefühl für dieses Haus, für die Terrasse in der Nachmittagssonne, für den Salzgeschmack in der Luft auf dem kurzen Weg zum Hafen und für die Ruhe in der Straße bekommen Sie erst vor Ort.

Kommen Sie an die Küste, wir zeigen Ihnen das Haus in Ruhe, gehen die Buchungszahlen gemeinsam durch und stimmen den Termin so ab, dass er zwischen die aktuellen Belegungen passt. Melden Sie sich gerne, wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Ausstattung und Details

Ausstattung:
•Bestandsgeschützte Ferienwohnungs-Genehmigung der Gemeinde Wangerland, die mit dem Kauf auf den Erwerber übergeht
•Vollständige Möblierung, Inventar und Ausstattung im Kaufpreis enthalten, schlüsselfertige Übernahme
•Aktive Vermarktung über einen ortsansässigen Vermarktungspartner mit Dynamic-Pricing-Modell, belegte Buchungshistorie seit Juli 2025
Modernisierung 2024:
•Neuer Dachstuhl inklusive Dämmung und Schiefer-Eindeckung
•Elektrik komplett erneuert
•Sämtliche Rohrleitungen neu verlegt
•Neues Duschbad mit Dusche in Anthrazit
•Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, im •Wohnzimmer elektrisch steuerbar
•Pflegeleichte Vinylböden durchgehend
•Gas-Brennwertheizung Baujahr 2019
Möblierung und Küche
•Neue Möbel und Küchenzeile, vollständig im Kaufpreis enthalten
•Küchenausstattung: Ofen mit Ceran-Kochfeld, Mikrowelle, Waschmaschine
•Smart-TV im Wohnzimmer
•Zusätzlicher Smart-TV im Obergeschoss
Wohnbereich
•Offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küchennische im Erdgeschoss
•Große Fensterfront mit direktem Blick auf Terrasse und Garten
•Zwei Schlafzimmer im ausgebauten Dachgeschoss, ein Bereich bewusst offen gehalten und bei Bedarf jederzeit nachträglich verschließbar
•Offene Treppenkonstruktion ins Dachgeschoss
Außenbereich und Stellflächen
•Süd-Ost-ausgerichtete Terrasse
•Blickdicht angelegter Garten mit abschließbarem Gartentor für Privatsphäre
•Massive Anbaugarage mit Seiteneingang zum Garten
•Zusätzlicher Pkw-Außenstellplatz direkt vor der Garage
Anschluss und Infrastruktur
•DSL-Anschluss vorhanden
•Glasfaseranschluss ortsseitig in Planung

Objektnummer: 26284014 - 26434 Wangerland

# Alles zum Standort

Hooksiel gehört zu den nachfragestärksten Küstenorten im Wangerland und begeistert seit Jahrzehnten Urlauber wie Zweitwohnsitz-Besitzer. Der maritime Charme des historischen Hafens, die Nähe zum Sandstrand, das Hooksmeer mit seinen Wassersportmöglichkeiten und die bekannte Wasserskianlage prägen das Ortsbild und sind einer der Gründe, warum Ferienimmobilien vor Ort so gefragt sind.

Von der Straße aus erreicht man den Hafen, die Promenade und die Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad. Restaurants, Cafés, der Bäcker, ein Supermarkt und die Versorgungsinfrastruktur des Alltags liegen in der Nachbarschaft. Die umliegenden Deichlandschaften, Fahrradwege und Küstenorte laden zu Spaziergängen, Ausflügen und Radtouren ein.

Verkehrstechnisch ist Hooksiel gut angebunden. Wilhelmshaven mit einer umfangreichen städtischen Infrastruktur, Kliniken, Kultur- und Einkaufsangebot ist in etwa 23 Minuten Fahrzeit erreichbar. Über die A29 bestehen zügige Verbindungen nach Oldenburg und Bremen, sodass auch Interessenten aus Nordrhein-Westfalen, dem Sauerland oder Süddeutschland in überschaubarer Fahrzeit anreisen können. Für Feriengäste steht zusätzlich eine Busanbindung zur Verfügung.

Für die wirtschaftliche Perspektive relevant: Die Nordseeküste zählt zu den wachsenden touristischen Regionen Niedersachsens. Der Marktanteil der Nordseeküste an den gesamten Niedersachsen-Übernachtungen hat in den letzten Jahren spürbar zugelegt, die Übernachtungszahlen zeigen einen stabilen Aufwärtstrend. Für ein Objekt mit rechtssicherer Vermietungsgenehmigung an dieser Lage ist das ein Rahmen, der die Vermarktungsperspektive über die kommenden Saisons hinweg stützt.

Die Straßenlage selbst ist ruhig und wohnlich, sodass Gäste wie Selbstnutzer nach dem Trubel am Hafen oder am Strand in eine entspannte Umgebung zurückkehren.

Objektnummer: 26284014 - 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.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: 26284014 - 26434 Wangerland

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com