Wangerland

157 m² für Sie, 46 m² zum Vermieten! Haus von 2019 mit genehmigter Ferienwohnung A+ und PV

Objektnummer: 26284025



KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202.84 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 666 m²

Objektnummer: 26284025 - 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: 26284025 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26284025
Wohnfläche	ca. 202.84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	779.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick: Energiedaten

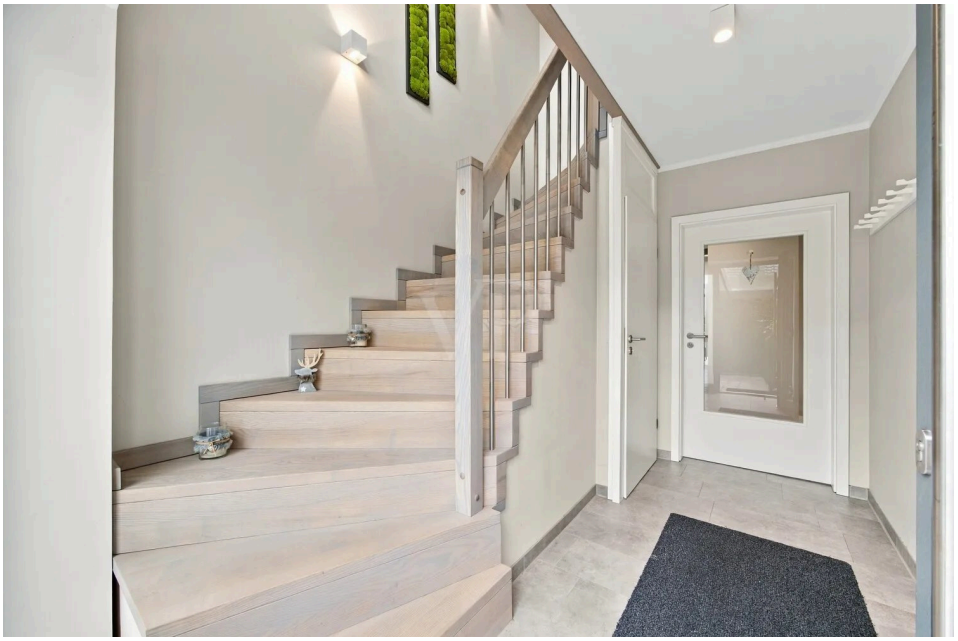
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

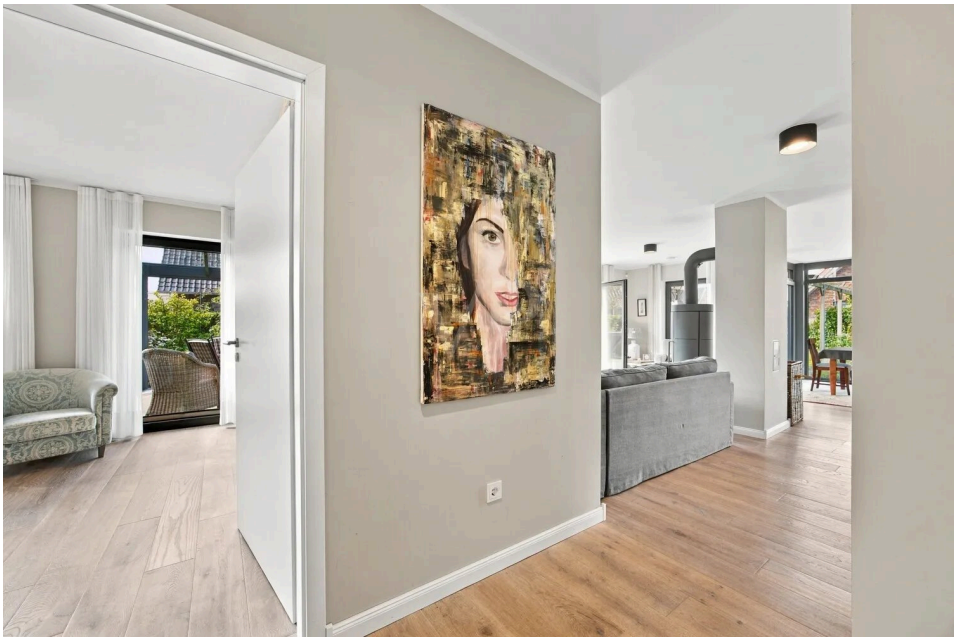
Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

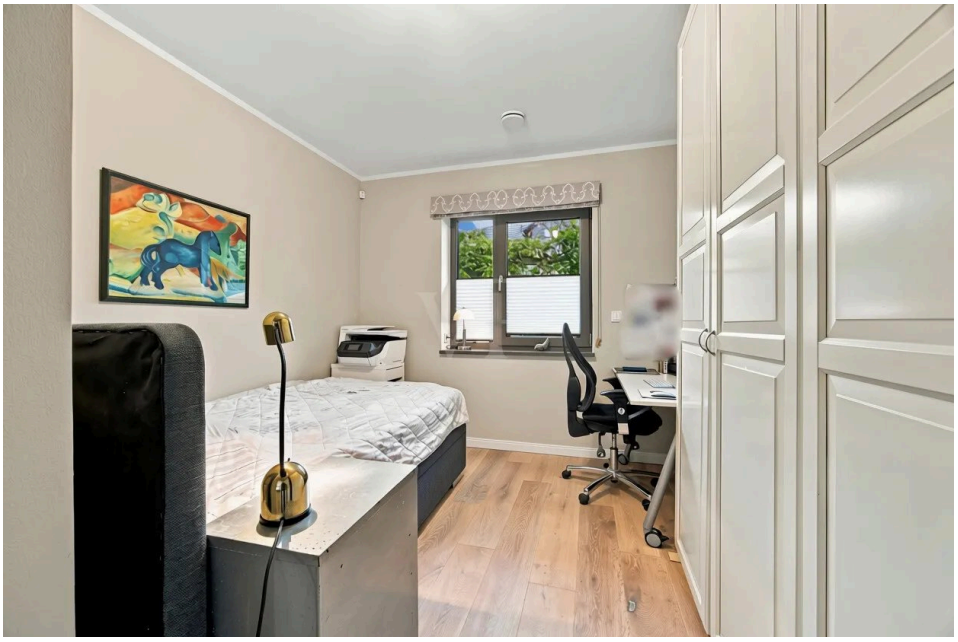
Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

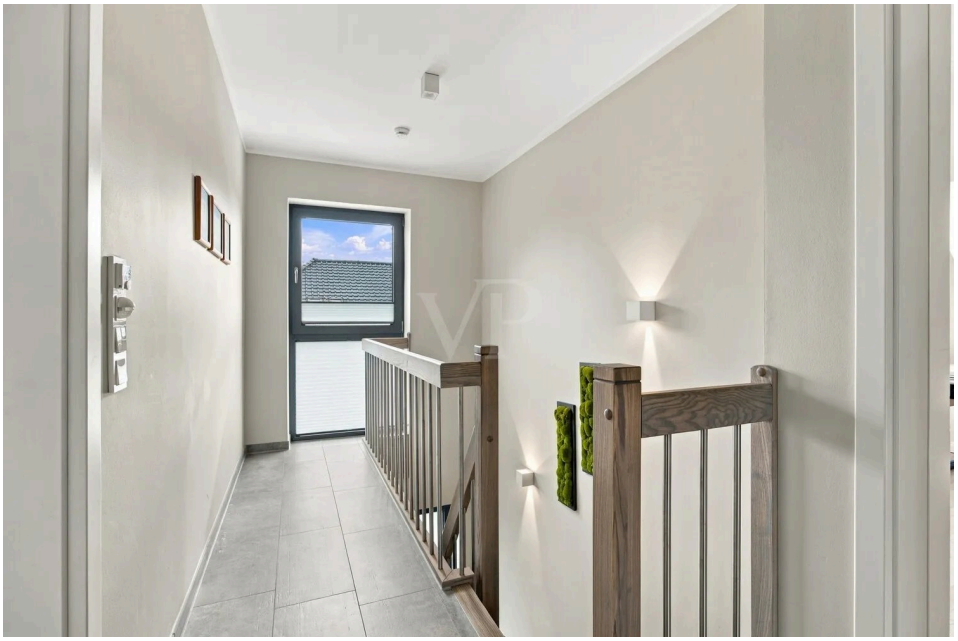




Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

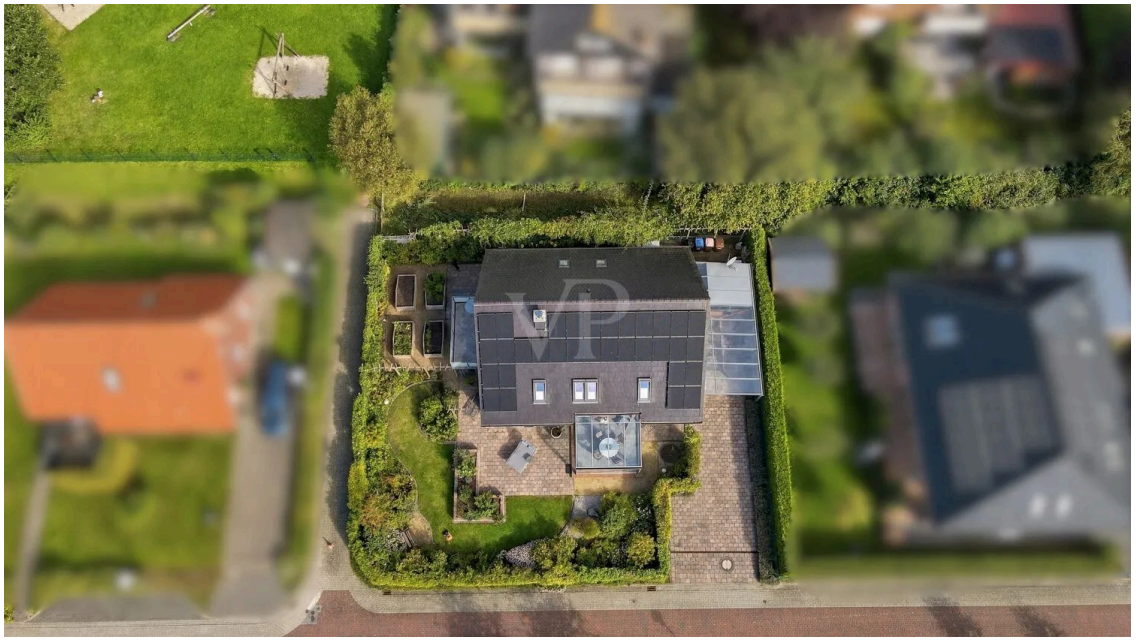
Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



Arne Leschnig
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1
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

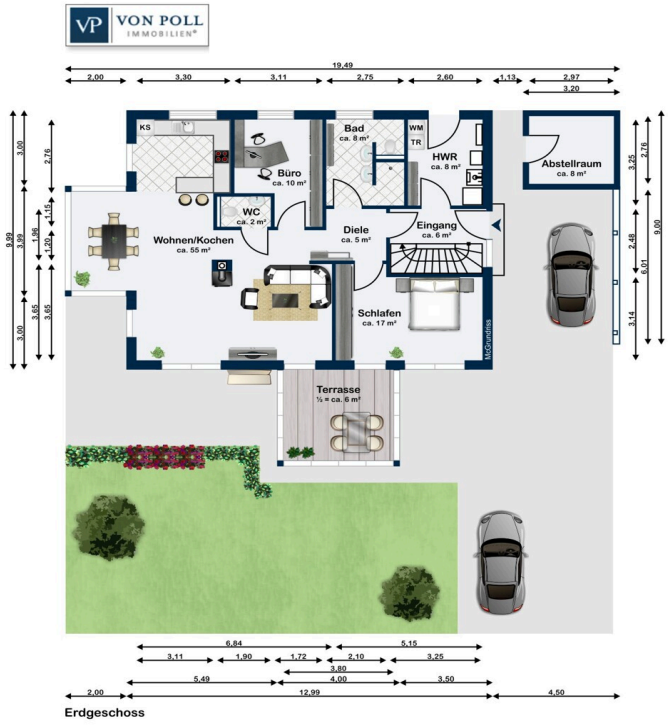
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

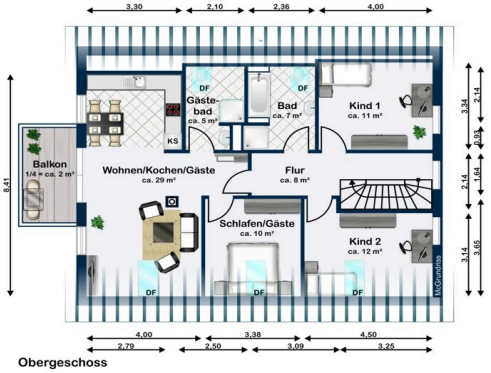
www.von-poll.com

Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26284025 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Die meisten Häuser an der Küste sind entweder ein Zuhause oder ein Ferienobjekt. Dieses ist beides. Unten 157 m² Wohnfläche für Sie, oben eine genehmigte Ferienwohnung mit 46 m², abgeschlossen und separat vermietbar.

Am Grundriss erkennt man, wie durchdacht hier geplant wurde. Wohnen, Kochen, Schlafen, Bad, Gäste-WC, Arbeiten und Hauswirtschaft liegen im Erdgeschoss auf einer Ebene. Wer hier einzieht, kann in diesem Haus alt werden, ohne noch einmal umziehen zu müssen. Die Ferienwohnung misst 45,90 m² und hat eine eigene Küche, ein eigenes Bad und einen eigenen Balkon. Zusammen ergibt das rund 203 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 666 m².

Der Weg ins Haus führt über eine gepflasterte Zufahrt zwischen hohen, dicht gewachsenen Hecken. Seitlich am Haus liegt der Carport, davor bieten zwei weitere Stellplätze Raum für Besuch. Die Diele empfängt Sie mit hellen Fliesen, einer Eichentreppe mit Geländer aus Holz und Edelstahl und indirekter Wandbeleuchtung. Von hier aus erschließt sich das Erdgeschoss in alle Richtungen, ohne dass Sie durch einen Wohnraum müssen, um einen anderen zu erreichen.

Der Hauptwohnbereich ist der Raum, um den herum dieses Haus gebaut wurde. Rund 55 m² auf einer Fläche, in drei Zonen gegliedert, die man eher spürt als sieht. Gegessen wird im Erker, hinter einer Glasfront zum Garten, daneben liegt die offene Einbauküche mit Halbinsel und Barhockern, dahinter der Sitzbereich am Kaminofen. Die Küche ist in magnolia gehalten, mit Hochschränken für Backofen und Dampfgarer, Induktionsfeld in der Arbeitsplatte und einer Fensterreihe über der Spüle, durch die Sie ins Grüne schauen. Auf dem Boden liegt durchgehend Landhausdielen-Parkett in heller Eiche.

Außen am Erker ist eine Vertikalmarkise angebracht. Das ist eine dieser Entscheidungen, die man beim ersten Rundgang kaum bemerkt und im zweiten Sommer täglich nutzt. Eine Glasfront über die volle Raumbreite ist schön und im Juli ohne Schatten kaum auszuhalten. Diese Markise nimmt die Sonne heraus und lässt Licht und Durchblick stehen, statt den Raum abzudunkeln.

Der Kaminofen lässt sich drehen, zum Esstisch im Erker hin oder zum Wohnbereich, je nachdem, wo an diesem Abend gesessen wird. An einem Sonntag im November ist das der Platz, an dem sich alles sammelt.

An die Gartenseite schließt der Sommergarten an, ein Glasanbau mit Glasdach und seitlichen Schiebeelementen. Eine Markise regelt die Sonne von oben, die Schiebeelemente den Wind von der Seite. Damit ist der Raum nicht nur an schönen

Tagen nutzbar, sondern von April bis in den Oktober. Erreichbar ist er von zwei Seiten, vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer. Davor liegt die Terrasse mit großformatiger Pflasterung, groß genug für Tisch, Liegen und Grill nebeneinander.

Der Garten ist nach dem Vorbild einer Parkanlage gestaltet. Stützmauern und Hochbeete aus Natursteinmauerwerk gliedern das Grundstück in mehrere Ebenen. Die Bepflanzung ist in Schichten aufgebaut, Sträucher und Stauden in Gruppen statt als Streifen am Zaun, und alles ist längst eingewachsen. Wer so etwas neu anlegt, braucht einen Planer, ein Budget und mehrere Sommer Geduld. Weil die Hecken rundum hoch stehen, ist das Ganze von den Nachbargrundstücken aus kaum einzusehen.

Vom Flur aus zweigt der ruhige Teil des Erdgeschosses ab. Das Hauptschlafzimmer misst gut 17 m² und hat eine eigene Tür in den Sommergarten, so dass Sie morgens direkt nach draußen treten können. Das zugehörige Bad ist in grauem Großformat gefliest und bietet eine bodengleiche Walk-in-Dusche hinter Glas, einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank und einen Spiegelschrank mit Lichtleiste. Direkt daneben liegen ein Hauswirtschaftsraum von gut 8 m² und ein separates Gäste-WC.

Dazu kommt ein Büro von rund 10 m² mit Fenster zur ruhigen Seite. Es ist derzeit als Arbeits- und Gästezimmer kombiniert eingerichtet und funktioniert in beiden Rollen.

Ein großer Pluspunkt: Damit ist das Erdgeschoss eine vollständige Wohnung. Der gesamte Alltag spielt sich dort ab, von der Kaffeemaschine bis zur Waschmaschine, und die breiteren Türen machen das auch im Alter bequem. Das Obergeschoss wird gebraucht, wenn Besuch kommt, und sonst nicht. Diese Eigenschaft merkt man nicht, wenn man sie hat. Man merkt sie nur, wenn sie fehlt.

Über die Eichentreppe gelangen Sie in einen Flur, der von einem Fenster am Giebel belichtet wird. Von hier gehen zwei Zimmer von jeweils rund 11 m² ab, beide mit Giebelfenster und zusätzlichem Dachflächenfenster. Dadurch kommt Licht aus zwei Richtungen in den Raum, was Dachgeschossräume dieser Größe selten bieten.

Das zweite Vollbad liegt zwischen den beiden Zimmern und ist mit Dusche, freistehender Badewanne unter dem Dachfenster, Waschtisch und wandhängendem WC ausgestattet. Morgens gibt es damit keinen Stau.

Der zweite Teil des Obergeschosses gehört der Ferienwohnung. Über die Treppe im Hausflur erreichen Sie eine abgeschlossene Wohnung von 45,90 m², die vollständig möbliert übergeben wird. Der Wohn-, Koch- und Essbereich umfasst knapp 30 m² und ist nach demselben Prinzip offen gehalten wie das Erdgeschoss, inklusive eigenem Kaminofen. Die Küchenzeile ist weiß, mit Backofen, Kochfeld und Mikrowelle. Dazu kommen ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und ein Balkon mit Blick über die Gärten.

Dass diese Wohnung als Ferienwohnung genehmigt ist, ist in dieser Lage der entscheidende Unterschied. Eine Einliegerwohnung kann jeder haben, eine genehmigte Ferienwohnung in einem anerkannten Nordseeheilbad nicht.

Wie sich die Wohnung nutzen lässt, bleibt Ihnen überlassen. Sie kann vermietet

werden und einen Teil der laufenden Kosten tragen. Sie kann Eltern oder erwachsenen Kindern ein eigenes Zuhause unter demselben Dach geben, mit eigener Küche, eigenem Bad und einer Tür, die sich abschließen lässt. Oder sie bleibt das Gästequartier für Familie und Freunde, die an die Nordsee kommen und nicht ins Hotel müssen. Für alle drei Varianten ist nichts umzubauen.

Haupteingang und Hausflur werden von beiden Einheiten genutzt. Dahinter trennen sich die Wege sofort, nach links über die Treppe nach oben oder geradeaus in die Wohnung im Erdgeschoss. Weil das Erdgeschoss bereits vollständig ist, bleibt der gemeinsame Flur im Alltag das, was er ist, nämlich ein kurzer Weg zur eigenen Tür.

Das Gebäude wurde 2019 in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet und ist nicht unterkellert. Die Funktionen, für die sonst ein Keller herhalten muss, sind oberirdisch untergebracht, nämlich im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, auf einem großzügigen Dachboden und in einem Schuppen von rund 8 m² am Carport.

Beheizt wird das Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die auf eine Fußbodenheizung in allen Räumen arbeitet. Die Fenster sind dreifach verglast, Rollläden gibt es im gesamten Haus, die Dachflächenfenster zusätzlich mit innenliegendem Sonnenschutz. Zusammen mit der Vertikalmarkise im Erker und der Markise am Sommergarten sind das vier verschiedene Verschattungslösungen für vier verschiedene Situationen.

Auf dem Dach liegt eine Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp, deren Strom über einen Batteriespeicher auch abends und nachts genutzt werden kann. Am Carport sind zwei Wallboxen installiert. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für den ständigen Luftwechsel, und die Haustechnik lässt sich über eine Smart-Home-Steuerung bedienen. Im Energieausweis steht die Effizienzklasse A+. In Verbindung mit dem Baujahr 2019 sind Heizung, Fenster, Dach und Dämmung auf absehbare Zeit kein Thema, und was ein Haus dieser Größe im Jahr kostet, ist hier eine Zahl, die man kennt und nicht eine, die man fürchtet.

Zum Grundstück gehören der überdachte Carport, zwei weitere Stellplätze auf der gepflasterten Zufahrt und der erwähnte Schuppen. Die Zufahrt ist breit genug, um zwei Fahrzeuge nebeneinander zu rangieren, was gerade bei zwei Wohneinheiten den Unterschied macht. Gartengeräte, Fahrräder und Saisonales haben im Schuppen ihren Platz, Koffer und Kisten auf dem Dachboden, so dass der Hauswirtschaftsraum im Haus frei bleibt.

Das Haus ist fertig, und genau darin liegt sein Reiz. Sie müssen hier nichts verändern, um einziehen zu können. Offen bleibt allein, wie Sie die zweite Wohnung nutzen, und auch diese Entscheidung lässt sich später jederzeit ändern, ohne baulich einzugreifen.

Horumersiel ist kein Ort, der im Oktober die Rollläden herunterlässt. Als staatlich anerkanntes Nordseeheilbad hat er ganzjährig Betrieb, und für das tägliche Leben braucht es das Auto kaum. Wie sich das Haus in dieser Umgebung anfühlt, der Blick vom Erker in den Garten, das Licht im Sommergarten am Nachmittag, die Ruhe hinter den Hecken, lässt sich im Text nur andeuten.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und sehen Sie es sich in Ruhe an.

Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

•Genehmigte Ferienwohnung als abgeschlossene zweite Einheit, gewerblich vermietbar
•Eigener Zugang zur Ferienwohnung über die Treppe im Hausflur
•Erdgeschoss als vollständige Wohnung auf einer Ebene nutzbar, breitere Türen
•Baujahr 2019, massive Bauweise, Satteldach, nicht unterkellert
•Energieeffizienzklasse A+
•Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
•Photovoltaikanlage auf dem Dach mit rund PV 9,6 kWp und Batteriespeicher
•Zwei Wallboxen am Carport
•Fenster mit Dreifachverglasung und Rollläden, •Dachflächenfenster mit innenliegendem Sonnenschutz
•Vertikalmarkise außen am Erker, lichtdurchlässig und durchsichtig
•Offener Wohn-, Koch- und Essbereich von rund 55 m² mit Glasfront zum Garten
•Offene Einbauküche mit Halbinsel, Induktionskochfeld und Hochschränken für Backofen und Dampfgarer
•Drehbarer Kaminofen im Wohnbereich, zum Esstisch oder zum Wohnzimmer hin
•Zweiter Kaminofen in der Ferienwohnung
•Landhausdielen-Parkett in heller Eiche, Fliesen in Diele, Bädern und Nebenräumen
•Eichentreppe mit Geländer aus Holz und Edelstahl, indirekte Wandbeleuchtung in der Diele
•Hauptbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Doppelwaschtisch und Spiegelschrank mit Lichtleiste
•Zweites Vollbad im Obergeschoss mit Dusche und freistehender Badewanne unter dem Dachfenster
•Separates Gäste-WC im Erdgeschoss mit wandhängender Keramik
•Drittes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss in der Ferienwohnung
•Hauptschlafzimmer mit eigener Tür in den Sommergarten
•Sommergarten als Glasanbau mit Glasdach, seitlichen Schiebeelementen und Markise
•Gepflasterte Terrasse, groß genug für Tisch, Liegen und Grill nebeneinander
•Parkähnlich angelegter Garten mit Rasenfläche, Stützmauern und Hochbeeten aus Natursteinmauerwerk
Eingewachsene Bepflanzung aus Sträuchern und Stauden
Hohe, dicht gewachsene Hecken rundum, Garten von außen kaum einzusehen
•Balkon an der Ferienwohnung
•Carport und zwei weitere Stellplätze auf gepflasterter Zufahrt
•Schuppen von rund 8 m² am Carport, großer Dachboden über dem Obergeschoss
•Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
•Ferienwohnung möbliert, Einbauküchen in beiden Einheiten bleiben im Haus

Objektnummer: 26284025 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

Horumersiel ist ein Ort, in dem man das Auto stehen lassen kann. Wenige Minuten zu Fuß, und Sie sind auf der Flaniermeile, wo die Restaurants, der Bäcker, das Eiscafé und die Hotels nebeneinander liegen. Für den Wocheneinkauf gibt es im Ort einen großen Edeka-Markt. Sonntagmorgen Brötchen holen, abends essen gehen, dazwischen ein Eis am Hafen, das ist hier kein Ausflug, sondern ein Spaziergang.

Dahinter beginnt der Deich. Oben verläuft die Promenade, darunter liegt der Rasenstrand mit seinen Strandkörben, und davor die offene Innenjade, auf der die großen Schiffe nach Wilhelmshaven ziehen. Wer Sand unter den Füßen möchte, geht oder radelt zwei Kilometer weiter nach Schillig, zur zweiten Promenade und zum Sandstrand. Das Wattenmeer vor der Küste ist seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe, und der Deich ist die Laufstrecke, die man nie wieder hergibt, wenn man sie einmal hatte.

Dass das Ganze auch im November funktioniert, liegt am Status des Ortes. Horumersiel ist seit 1985 staatlich anerkanntes Nordseeheilbad, gebadet wird hier seit 1856, entstanden ist der Ort um 1542 als Sielort mit eigenem Hafen. Hotels, Gastronomie und Kurbetrieb sorgen dafür, dass außerhalb der Saison nicht alles schließt, und Kindergarten, Supermarkt und Bushaltestelle sind für die hier, die bleiben.

Was darüber hinausgeht, liegt in erreichbarer Nähe. Grundschule und Oberschule befinden sich in der eigenen Gemeinde in Hohenkirchen, die Gymnasien in Jever, rund 20 Kilometer entfernt. Wilhelmshaven mit dem Anschluss an die A29 erreichen Sie in einer knappen halben Stunde, Oldenburg in knapp einer Stunde. Nach Wangerooge geht es über den Fährhafen Harlesiel, rund 20 Kilometer westlich.

Objektnummer: 26284025 - 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: 26284025 - 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