

Wangerooge

# Besonderes Ferienhaus "Feuerstein" mit 6 Wohnungen auf Wangerooge mit hochwertiger Ausstattung

Número da propriedade: 25203008



PREÇO DE COMPRA: 2.800.000 EUR • ÁREA: ca. 476,21 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 20 • ÁREA DO TERRENO: 890 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Numa vista geral

Número da propriedade	25203008	Preço de compra	2.800.000 EUR
Área	ca. 476,21 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	20		
Casas de banho	10	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2012	Área útil	ca. 29 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 506 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



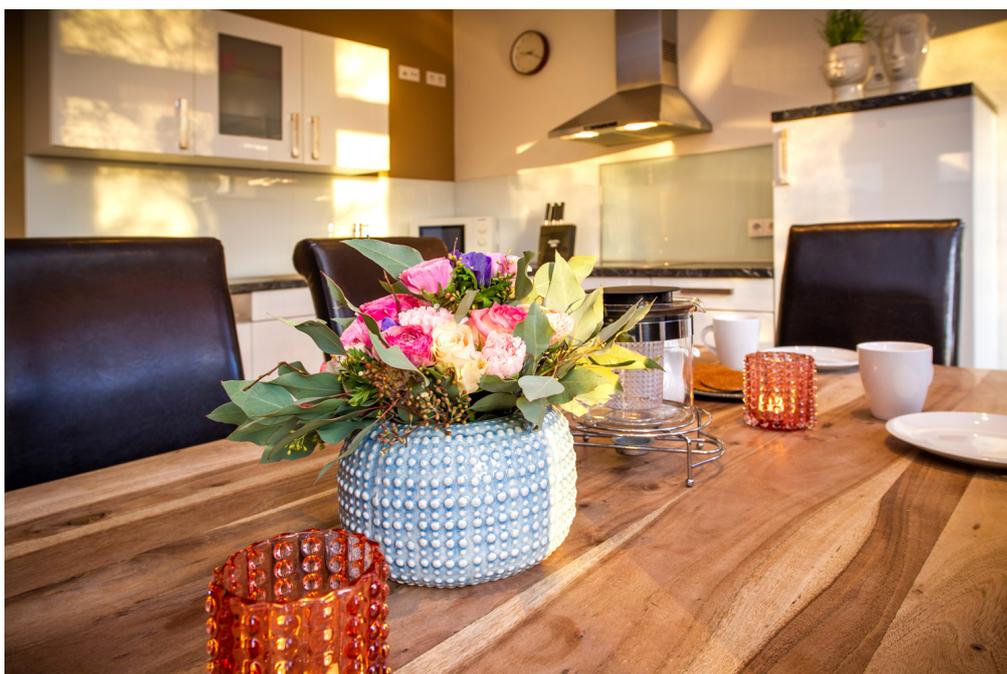
Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



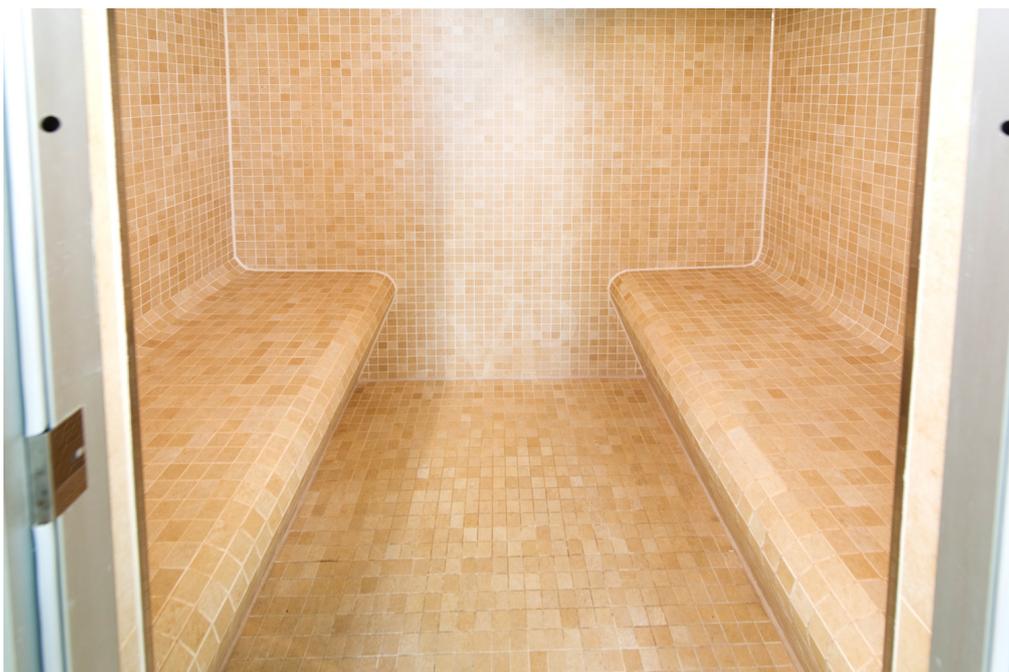
Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



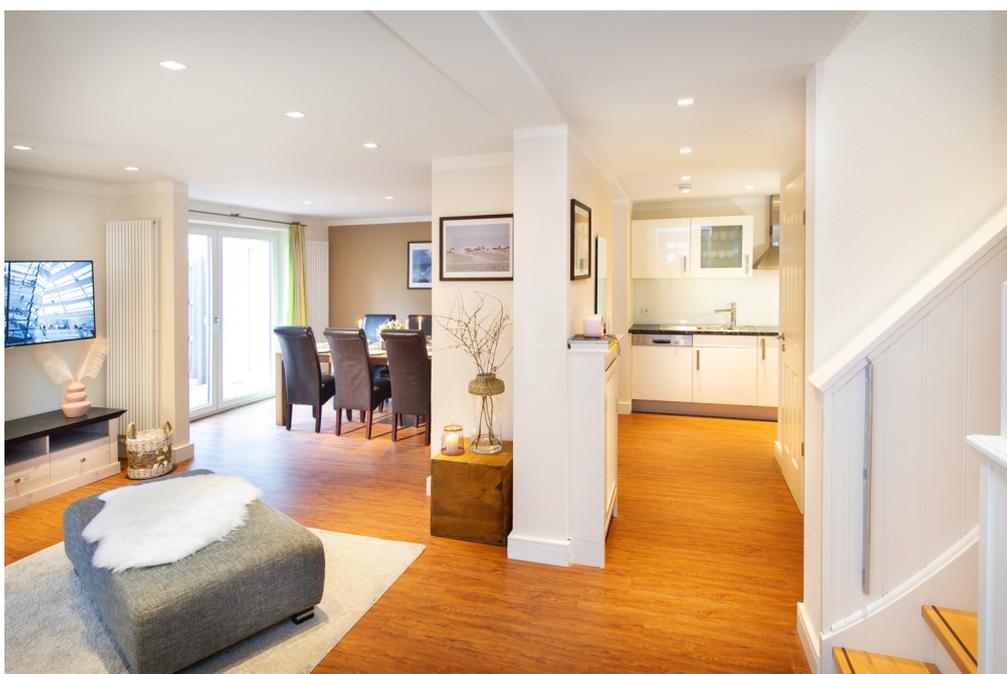
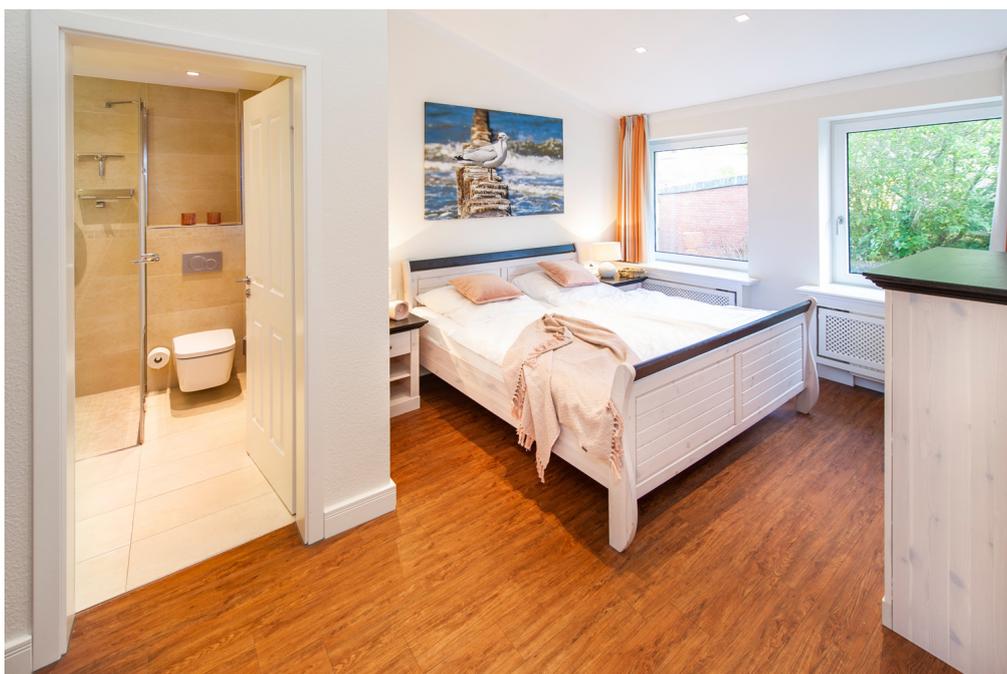
Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrrens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrrens@von-poll.com

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
nathalie.poppmann@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](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Plantas dos pisos



## FAMILIENHAUS FEUERSTEIN

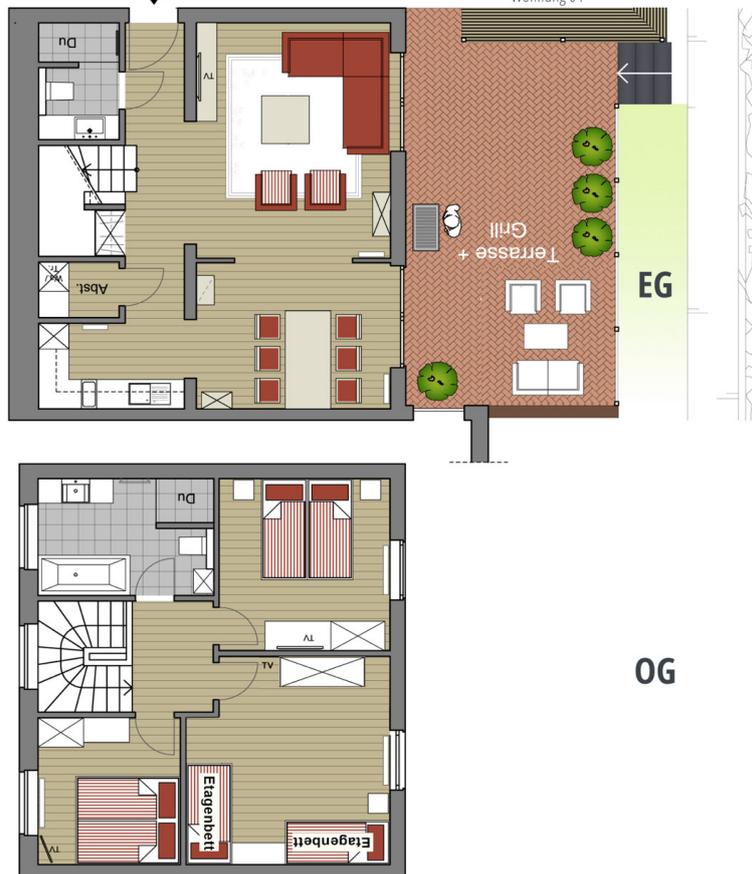
Wohnung 02





## FAMILIENHAUS FEUERSTEIN

Wohnung 04



**FAMILIENHAUS FEUERSTEIN**  
Wohnung 05

## FAMILIENHAUS FEUERSTEIN

Wohnung 06



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Immobilie präsentiert sich als großzügiges Ferienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 476,21 m<sup>2</sup>, eingebettet auf einem ca. 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 2012 kernsanierte Haus befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Mit einer hohen Ausstattungsqualität überzeugt dieses Objekt besonders anspruchsvolle Käufer.

Die Raumaufteilung des Hauses ist ideal für große Familien oder Gruppen, die Wert auf viel Platz und Komfort legen. Insgesamt verfügt das Ferienhaus über 20 Zimmer und zehn Badezimmer, die modern ausgestattet sind und ausreichend Kapazitäten für alle Bewohner und Gäste bieten.

Ein zentrales Element des Hauses ist die effiziente Zentralheizung aus 2015, die für angenehme Wärme in der gesamten Immobilie sorgt. Im Zuge der geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden die Fenster im März 2025 erneuert. Es wird eine 3-fach-Verglasung in Kunststoff verbaut, die sowohl energetische Vorteile bietet als auch den Schallschutz optimiert.

Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung. Die großzügigen Räume sind lichtdurchflutet und bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und schafft eine Umgebung, die sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein einlädt. Ein besonderes Highlight dieses Ferienhauses ist die integrierte Dampfsauna in Wohnung 2, die zusätzlichen Erholungswert bietet.

Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlichen Raum. Die 5 Terrassen sind mit modernen Gartenmöbeln und einem Grill ausgestattet. Dank der großzügigen Grundstücksfläche ist ausreichend Privatsphäre gegeben.

Die Lage könnte kaum besser sein: Nur 400 Meter trennen die Immobilie vom Strand, was sie zu einem idealen Rückzugsort für Sonne und Meer macht. Zudem befinden sich Restaurants und ein Supermarkt nur 200 Meter entfernt, was eine komfortable Versorgung ohne weite Wege garantiert.

Interessenten haben hier die seltene Möglichkeit, ein modernes und zentral beheiztes Ferienhaus in einem ausgesprochen gepflegten Zustand zu erwerben. Durch die bereits durchgeführten Modernisierungen und die bevorstehende Fenstererneuerung im März 2025 wird das Haus den aktuellen Standards gerecht und bietet langfristigen

Wohnkomfort.

Die sechs Wohneinheiten erfreuen sich großer Beliebtheit bei Gästen und Mietern. Wohnung 1 wurde 2024 an 261 Tagen belegt, Wohnung 2 an 287 Tagen und Wohnung 3 war eine zeitlang fest an einen Dauermieter vergeben. Wohnung 4 verzeichnete 225 Belegungstage, Wohnung 5 war an 270 Tagen belegt, während Wohnung 6 auf 226 Tage kommt. Diese hohe Auslastung unterstreicht die starke Nachfrage nach Ferienunterkünften auf Wangerooge und macht die Immobilie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Die Information bezüglich des modernen Standards und der hohen Ausstattung soll potenzielle Käufer motivieren, sich selbst ein Bild von den zahlreichen Möglichkeiten zu machen, die diese Immobilie bietet. Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen, um die umfassenden Qualitäten direkt vor Ort zu erleben.

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Detalhes do equipamento

Alle Wohnungen sind identisch ausgestattet.

Schlafzimmer:

- Doppelbett
- Stockbett
- Einzelbett

Badezimmer:

- Badewanne
- Dusche
- Waschmaschine
- Trockner

Küche:

- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Kaffeemaschine
- Herd
- Mikrowelle

Terrasse:

- Gartenmöbel
- Grill

Sonstiges:

- WLAN
- TV
- Dampfsauna (Wohnung 2)
- sämtliches Inventar/ Handtücher und Bettwäsche

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Tudo sobre a localização

Wangerooge ist eine der schönsten ostfriesischen Inseln und ein wahres Naturparadies. Die autofreie Insel überzeugt mit ihrer einzigartigen Ruhe, gesunder Nordseeluft und einem traumhaften, feinsandigen Strand, der sich entlang der gesamten Nordküste erstreckt.

Dank ihrer überschaubaren Größe lässt sich Wangerooge bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden. Das charmante Inseldorf bietet gemütliche Cafés, kleine Boutiquen und Restaurants mit regionalen Spezialitäten. Abseits des Dorfkerns locken endlose Dünenlandschaften, Salzwiesen und das faszinierende UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, das zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerlebnissen einlädt.

Ob als Rückzugsort zur Entspannung, als Zweitwohnsitz oder als Ferienimmobilie – ein Haus auf Wangerooge bedeutet, das ganze Jahr über die Schönheit und Gelassenheit der Nordsee zu genießen. Dank regelmäßiger Fährverbindungen und eines kleinen Insel Flughafens ist die Anreise unkompliziert.

Erleben Sie die besondere Atmosphäre von Wangerooge und entdecken Sie die Lebensqualität, die diese einzigartige Insel zu bieten hat.

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25203008 - 26486 Wangerooge

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)