Wangerooge

Ein denkmalgeschütztes Juwel mit Potenzial - Eigentümer wollen nach Verkauf wohnen bleiben

Objektnummer: 23284038

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 109,2 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 297 m²

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick

Objektnummer	23284038
Wohnfläche	ca. 109,2 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1875

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten und denkmalgeschützten Einfamilienhaus, das sich auf einem Grundstück von 297 m² in zentraler Lage in Wangerooge befindet. Mit seiner einzigartigen Architektur und dem historischen Flair strahlt dieses Haus eine besondere Atmosphäre aus. Im Erdgeschoss erwarten Sie fünf liebevoll gestaltete Wohnzimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Jeder Raum zeichnet sich durch seinen eigenen Charakter aus und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das Dachgeschoss bietet zudem eine großzügige Fläche von 50,1 m², die als Ausbaureserve für eine weitere Wohneinheit genutzt werden kann. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen. Im Einklang mit den Vorgaben der Denkmalspflege wurden hochwertige maßgefertigte Merantiholzfenster im Jahr 2010 eingebaut, die dem Haus einen authentischen Charakter verleihen. Eine neue Brennwerttherme wurde 2019 installiert, um für eine effiziente Heizung zu sorgen. Zusätzlich wurden regelmäßige Modernisierungen in den Wohnräumen durchgeführt, um den heutigen Komfortansprüchen gerecht zu werden. Das Haus verfügt über zahlreiche Nutzräume, die ausreichend Platz bieten, um Fahrräder und Gartenutensilien unterzustellen. Ein wundervoll eingewachsener Garten mit einer gemütlichen Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie die Ruhe und Idylle der Umgebung in vollen Zügen genießen. Ein Vorgespräch mit der Denkmalspflege hat bereits stattgefunden, um mögliche bauliche Möglichkeiten zu besprechen und die damit verbundenen steuerlichen Vorteile zu erörtern. Gerne stehen wir Ihnen für weitergehende Informationen und ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um Ihnen alle Details zu erläutern. Es ist wichtig zu beachten, dass dieses Haus eine reine Geldanlage darstellt. Die derzeitigen Eigentümer haben die Absicht, das Haus bis zum Lebensende als Mieter zu bewohnen und alle laufenden Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für Haus und Grundstück zu übernehmen. Somit erhalten Sie eine langfristige Sicherheit und können diese einzigartige Immobilie als solide Investition betrachten. Lassen Sie sich von diesem historischen Einfamilienhaus begeistern und erleben Sie den Zauber vergangener Zeiten in Verbindung mit modernem Wohnkomfort. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Alles zum Standort

Die Nordseeinsel Wangerooge ist die östlichste der Ostfriesischen Inseln und mit ca. 7,94 km² Fläche das zweitkleinste Eiland der Inselgruppe. Der Ort Harlesiel, von dem aus die Fähre nach Wangerooge abfährt, ist sowohl mit dem PKW über die Autobahn A29 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Neben der Anreise mit der Fähre besteht auch die Möglichkeit die Insel mit dem Linienflugverkehr der LFH zu erreichen. Die Fährverbindung ist tideabhängig, verkehrt aber in der Regel mehrmals täglich. Per Flugzeug ist die Insel täglich im Stundentakt zu erreichen. Auf der Insel sind alle Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Das Zentrum von Wangerooge sowie der Bahnhof – hier endet der Zug, der die Fährschiffgäste vom Hafen in den Ort bringt – sind in wenigen Minuten per Fuß erreichbar. Das Umfeld der Immobilie ist überwiegend durch Ferienvermietung und insularem Wohnen geprägt.

Objektnummer: 23284038 - 26486 Wangerooge

Weitere Informationen

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: 23284038 - 26486 Wangerooge

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19 Wilhelmshaven
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com