Wangerooge

# Bieterverfahren - Exklusives Ferienhaus mit 6 Wohnungen auf Wangerooge mit hochwertiger Ausstattung

***Objektnummer: 25203008***



**KAUFPREIS:** 2.800.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 476,21 m² • **ZIMMER:** 20 • **GRUNDSTÜCK:** 890 m²

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**


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

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25203008 |
| Wohnfläche | ca. 476,21 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 20 |
| Badezimmer | 10 |
| Baujahr | 2012 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.800.000 EUR |
| Haus | Ferienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 29 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 506 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



**Hermann Mehrtens**
**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.mehrtens@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: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Die Immobilie

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*

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Grundrisse



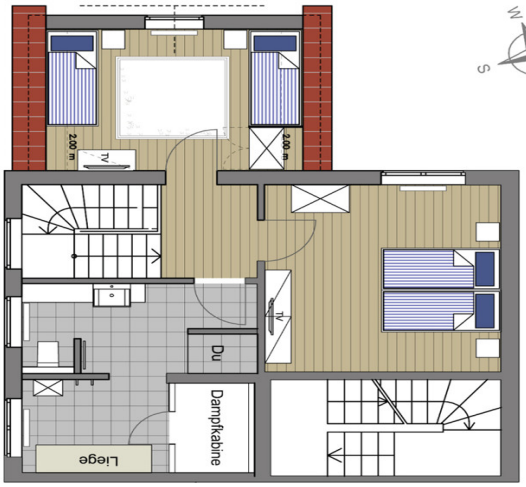
FAMILIENHAUS **FEUERSTEIN**

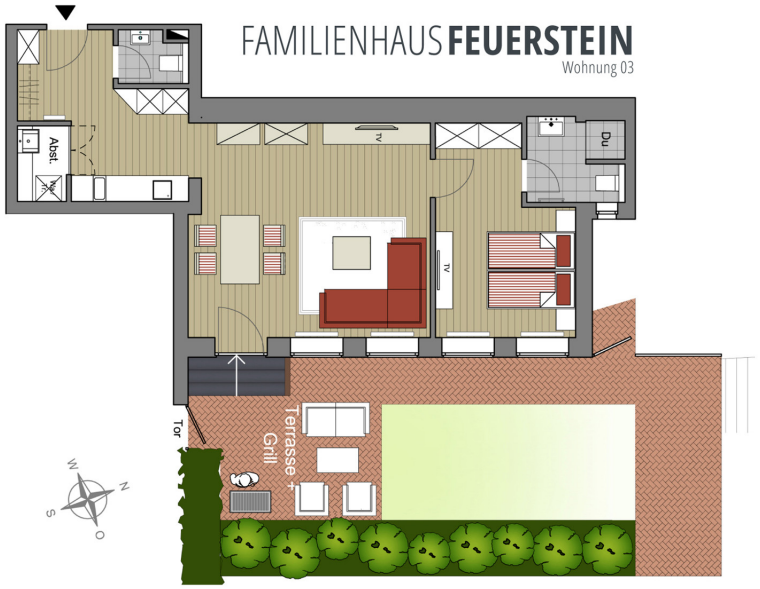
Wohnung 02

**EG**




**OG**




FAMILIENHAUS FEUERSTEIN
Wohnung 03
Abst.
Du
Tor
Terrasse + Grill
W
N
S
O

FAMILIENHAUS **FEUERSTEIN**

Wohnung 04

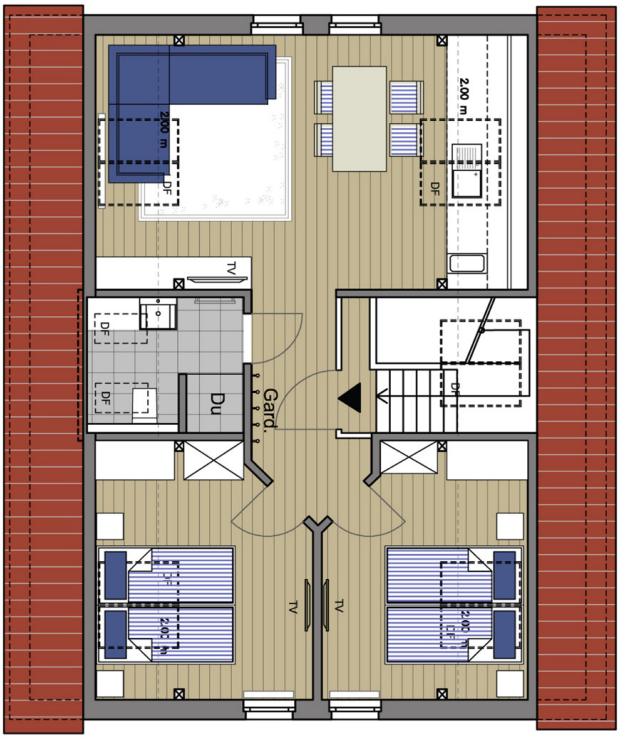


FAMILIENHAUS **FEUERSTEIN** Wohnung 05



# FAMILIENHAUS **FEUERSTEIN**

Wohnung 06




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: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie präsentiert sich als großzügiges Ferienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 476,21 m², eingebettet auf einem ca. 890 m² 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.

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Alles zum Standort

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

**Objektnummer: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# Weitere Informationen

BIETERVERFAHREN: Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Wilhelmshaven im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann dem Gebot zustimmen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. Das Mindestgebot liegt bei 2.800.000€. Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich. BESICHTIGUNG: Allen Interessenten stehen wir mit sachkundiger Beratung zur Verfügung. Bei Interesse melden Sie sich bitte zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. SCHRIFTLICHES GEBOT: Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Gebot bis zum 31.07.2025 schriftlich oder per E-Mail, an wilhelmshaven@von-poll.com, ein. Anschrift: VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Wilhelmshaven Marktstr. 19 26382 Wilhelmshaven Ein entsprechendes Formular für das Gebot erhalten Sie von uns. Der Eigentümer behält sich vor, das Bieterverfahren vorzeitig zu beenden. Eine Finanzierungsbestätigung oder Liquiditätsnachweis ist erforderlich. NOTARVERTRAG: Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande. COURTAGE: Käuferprovision in Höhe von 5,95 (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/ (Beurkundung). 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: 25203008 - 26486 Wangerooge**

# 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com