

Wangerland – Horemersiel

# Erfolgreiche Ferienwohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Wachstumspotenzial in Nordseenähe

Objektnummer: 24284017



KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 608,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 25 • GRUNDSTÜCK: 11.039 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24284017                 |
| Wohnfläche   | ca. 608,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Krüppelwalmdach          |
| Zimmer       | 25                       |
| Schlafzimmer | 14                       |
| Badezimmer   | 14                       |
| Baujahr      | 1969                     |
| Stellplatz   | 13 x Freiplatz           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.550.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Ferienhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 11.039 m <sup>2</sup>                                                 |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 234 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 608 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                             |                                |
|-------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis              | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2013                           |

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



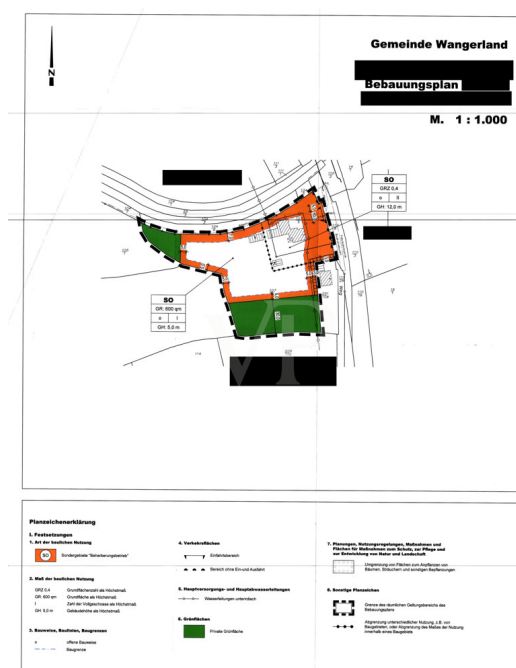
Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN 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](http://www.von-poll.com)

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

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

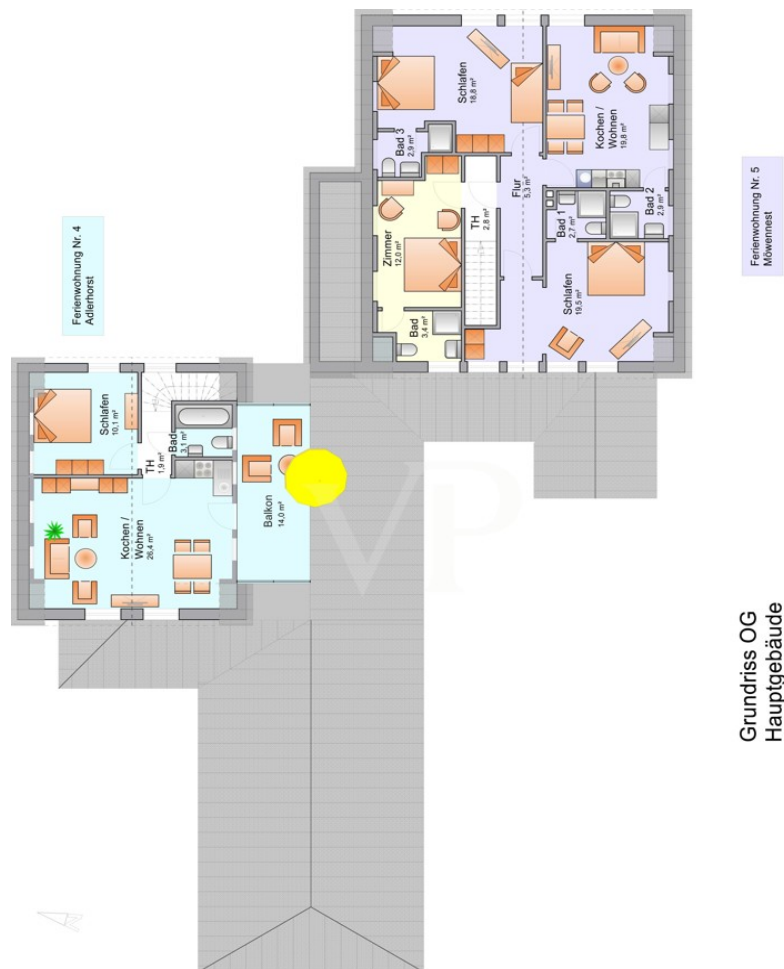
## Grundrisse





Grundriss EG  
Nebengebäude





Grundriss OG  
Hauptgebäude

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: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Ein erster Eindruck

In der idyllischen Gemeinde Wangerland, nur 3 Kilometer Luftlinie von der Nordseeküste entfernt, erwartet Sie dieses einzigartige Resort mit derzeit 9 Ferienwohnungen. Die Anlage ist als gewerblich nutzbare Ferienwohnanlage genehmigt und bietet Ihnen als potenziellen Käufer zahlreiche Erweiterungsmöglichkeiten für erhöhte Renditechancen. Ein Bebauungsplan ist bereits vorhanden und wird Ihnen gerne persönlich vorgestellt. Das vordere Haupthaus und das Nebengebäude, beide aus dem Jahr 1969, wurden bis 2021 als Hotel Garni genutzt. Seitdem sind sie in eine Ferienwohnanlage umgewandelt worden, die 9 Ferienwohnungen, eine Frühstücksküche, eine Wäscherei sowie einen Empfangsbereich mit angrenzendem Wintergarten beherbergt. Der 2000 errichtete Wintergarten bietet den Gästen eine angenehme Ruheoase, ideal zum Entspannen und Genießen. Im Jahr 2003 folgte ein Anbau, der zwei zusätzliche Ferienwohnungen und eine Solarthermieanlage auf dem Dach umfasst, was die Nachhaltigkeit der Anlage weiter erhöht. Zwischen dem Hauptgebäude und dem Appartementhaus befindet sich eine 2008 erbaute Lagerhalle, die das Herz jedes Handwerkers und Gärtners höher schlagen lässt. Hier finden Sie alles, was Sie zur Pflege und Aufrechterhaltung der liebevoll angelegten Gartenlandschaft benötigen (Inventar nicht im Preis enthalten). Obwohl die Anlage groß ist, ist sie sehr gut zu bewältigen. Dank der durchdachten Planung und moderner Hilfsmittel wie Rasenmährobotern, die die Rasenflächen pflegen, ist der Arbeitsaufwand minimal. Dieser Hof ist trotz seiner Größe leicht zu handhaben und mit ein wenig Organisation problemlos zu bewältigen. Auch die Lagerhalle ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Im Jahr 2012 wurde schließlich ein neues 3-Parteienhaus errichtet. Dieser Neubau besticht durch seine durchdachte Bauweise und Anordnung, da es nahezu autark betrieben werden kann. Dies wird durch eine Kombination aus Photovoltaikanlage, Flüssiggaszufuhr und Split-Klimaanlagen erreicht, die sowohl Kalt- als auch Warmluft liefern. Der Stromverbrauch für die Klimaanlagen kann durch die PV-Anlage kompensiert werden, wobei der überschüssige Strom derzeit eingespeist und verkauft wird. Das Resort zieht seit Jahren viele Stammgäste an, die die Qualität und die hervorragende Lage dieser Ferienwohnanlage zu schätzen wissen. Besonders hervorzuheben ist der Weitblick des Betreibers, der die Energiewende frühzeitig erkannte und auf nahezu jedem Dach Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen installieren ließ. Dies ist in Zeiten steigender Betriebskosten ein großer Vorteil und unterstreicht die Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit der Anlage. Die Ferienwohnungen sind modern und gepflegt eingerichtet und bieten alle Annehmlichkeiten, die Gäste sich wünschen. Jede Wohnung vermittelt vom ersten Augenblick an ein angenehmes Urlaubsgefühl. Zu der bestehenden Anlage können folgende Erweiterungen geschaffen werden: Auf der angrenzenden Freifläche, die im Angebot enthalten ist, können bis zu 8

weitere Ferienwohnungen errichtet werden. Die Freifläche kann auch als Zelt- und Campingplatz genutzt werden. Auf dem Gelände der bestehenden Lagerhalle könnte ein Neubau oder Umbau für zusätzliche Ferienwohnungen erfolgen. Das Hauptgebäude könnte um eine Gastronomie, ein Café oder einen Hotelbetrieb erweitert werden, was weitere Einnahmequellen durch die Bewirtung von Tagestouristen ermöglicht. Dieses Resort ist bereits in seinem aktuellen Zustand eine lohnenswerte Investition. Mit den aufgezeigten Erweiterungsmöglichkeiten können Sie das volle Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen und Ihre Renditechancen maximieren. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne bringen wir Ihnen diese attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher. Wir freuen uns darauf, Ihnen die zahlreichen Vorzüge und Möglichkeiten dieses einzigartigen Resorts zu präsentieren.

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Ausstattung und Details

Flächenangaben teilen sich wie folgt auf:

608.60m<sup>2</sup> Wohnfläche

234,09m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Ausstattung der Anlage:

- Moderne Duschbäder
- vollständig ausgestattete Küchenzeilen
- TV, Wlan
- Glasfaserleitung mit bis zu 300 Mbit/s
- Split-Klimaanlagen
- Photovoltaikanlage aus 2010 | 1x je 30 KWp
- Photovoltaikanlage aus 2012 | 1x je 30 KWp
- Solarthermieranlage 1x mit ca. 23,5 m<sup>2</sup> Fläche aus dem Jahr 2003
- Kleinkläarwerk aus 2009 + vorgeschalteter Dreikammerkläranlage aus 2012 | 2019 gewartet und für weitere 15 Jahre freigegeben
- Flüssiggasanlage für das 3-Parteienhaus
- Gasbrennwertherme für den Hauptkomplex
- Mobile Wallbox für Gäste
- 13 Stellplätze
- Terrassen
- Teichanlage
- Blockhütte 5x5m
- Lagerhalle ca. 168 m<sup>2</sup>
- Videoüberwachung gesamtes Gelände
- 3 x Rasenmäroboter für die Freiflächen
- Steganlage
- Grillplätze

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich im schönen Wangerland, direkt am Hohenstief inmitten von Wiesen und Feldern und unmittelbar direkt am einzigartigen UNESCO-Weltnaturerbe, dem Wattenmeer. Ein eigener Anleger ermöglicht zum einen wunderbare Kanutouren ins Jeverland aber auch Angler kommen hier nicht zu kurz. Die Gemeinde Wangerland mit 9130 Einwohnern erstreckt sich auf einer Fläche von 176 Quadratkilometern und ist damit die flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises Friesland. Vielfältige Ausflugsziele, wie die historische Stadt Wilhelmshaven oder die zahlreichen Küstenorte sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten Ihnen Kultur, Sehenswürdigkeiten und wunderschöne Hafeneindrücke. die Nordfriesischen Inseln lassen sich ebenfalls schnell erreichen und bieten sich für abwechslungsreiche Tagesausflüge an. Am Hundestrand von Schillig oder Hooksiel sind natürlich auch Ihre Hunde herzlich willkommen und können spielen, toben, planschen und ihrerseits die frische Nordseeluft schnuppern. • Eine Marina mit 400 Liegeplätzen (bis 2 m Tiefgang und 15 m Lúa) befindet sich ca. 6 Km entfernt in Hooksiel. • Die Wasserskianlage für Wassersportbegeisterte befindet sich in Hooksiel ca. 8 Km entfernt. • Eine Segelschule ist ca. 6 Km entfernt • Die Autobahn A29 ist in ca. 20 Km zu erreichen. Der nächstgelegene Flughafen Bremen ist in nur 90 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar. • Der Flughafen Mariensiel für Privat- und Sportmaschinen ist in ca. 20 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 24284017 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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