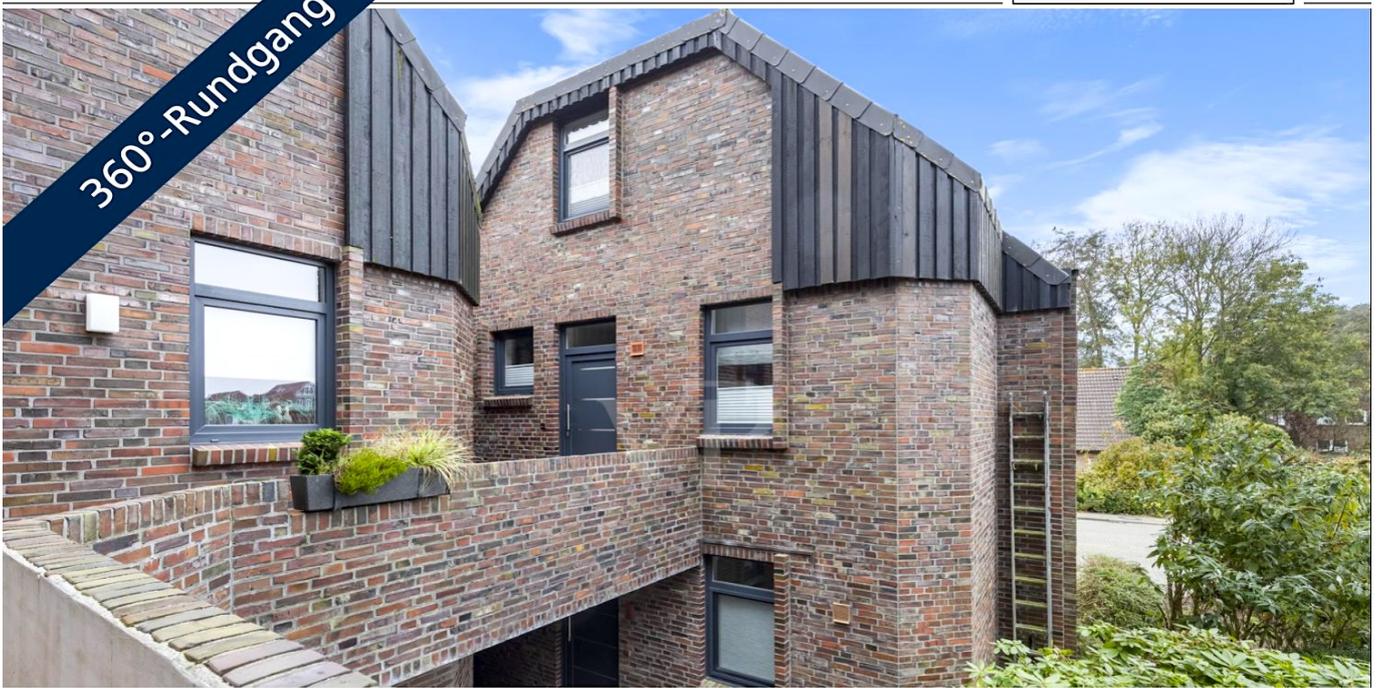


Wangerland

# Sonne, Ruhe, Nordseenähe – Feriennutzung möglich! 90?m<sup>2</sup> mit Hausgefühl in Toplage

CODE DU BIEN: 24284021

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24284021
Surface habitable	ca. 53,08 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 31 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## La propriété

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



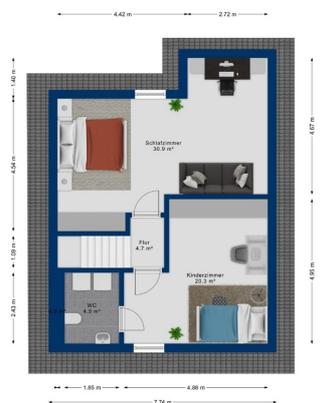
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## Une première impression

Wohnen mit Hausgefühl – moderne Eigentumswohnung mit Balkon, Stellplatz und optionalem Nebengebäude in Nordseenähe

Diese charmante Eigentumswohnung bietet Ihnen die seltene Kombination aus dem Komfort einer klassischen Wohnung und dem eigenständigen Gefühl eines kleinen Hauses. Auf rund 90?m<sup>2</sup> Gesamtfläche – bestehend aus ca. 53?m<sup>2</sup> anerkannter Wohnfläche und ca. 37?m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Obergeschoss – erleben Sie Raumvielfalt, Privatheit und eine bemerkenswerte architektonische Wohnqualität. Der Zugang über einen Laubengang vermittelt dabei schon beim Eintreten das Gefühl, ein eigenes kleines Haus zu betreten statt eine herkömmliche Wohnung – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Sonnige Lage in gefragter Küstenregion

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Lage, nur wenige Gehminuten vom Hafen, der Nordsee und verschiedenen Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon bietet Ihnen Sonnenlicht bis in die Abendstunden – perfekt für ein Glas Wein am Feierabend oder ein ausgiebiges Frühstück an Wochenenden. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen am Deich, Fahrradtouren entlang der Küste und entspannten Stunden an der frischen Nordseeluft ein.

Flexibel nutzbar: Dauerwohnsitz, Zweitwohnung oder Ferienimmobilie

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind so vielseitig wie Ihre Lebenspläne. Ob als dauerhafter Hauptwohnsitz, Rückzugsort am Wochenende oder als Ferienimmobilie – alles ist möglich. Besonders attraktiv: Die Nutzungsänderung zur Ferienwohnung wurde bereits genehmigt und ist drei Jahre gültig. Um diese Option vollumfänglich zu aktivieren, müssen lediglich zwei bauliche Anpassungen vorgenommen werden: eine optimierte Treppenlösung sowie der Austausch eines Fensters im Obergeschoss durch ein fluchtwegtaugliches Modell. Ist dies erledigt, kann das Obergeschoss auch offiziell zur Wohnfläche gezählt werden – ein klarer Mehrwert sowohl für die Nutzung als auch für den Wiederverkaufswert.

Raum für Ideen – das Obergeschoss mit Potenzial

Das wohnlich ausgebaute Obergeschoss umfasst zwei gut geschnittene Räume und ein separates WC. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort – hier haben Sie viele Möglichkeiten. Gerade im Hinblick auf eine Feriennutzung eröffnet sich durch die spätere Wohnflächenanrechnung ein zusätzlicher Spielraum in der Vermarktung und Nutzung.

Groß angelegte Sanierung – Investition gesichert

Ein weiterer entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist die bevorstehende, umfassende Sanierungsmaßnahme der gesamten Wohnanlage:

- vollständige Dacherneuerung
- Austausch der bisherigen Holzfassade durch hochwertige, langlebige Fassadenpaneele
- Modernisierung und Sanierung aller Balkone

Die Baumaßnahmen beginnen am 31.08.2025 und werden voraussichtlich rund sechs Wochen in Anspruch nehmen. Für Sie als Käufer bedeutet das: Sie profitieren unmittelbar von einem optisch und technisch aufgewerteten Objekt – ohne selbst investieren zu müssen. Denn sämtliche Sonderumlagen wurden bereits geleistet. Es entstehen für Sie keine weiteren Kosten. Der Einzug ist idealerweise nach Abschluss der Maßnahmen möglich – ein deutlicher Mehrwert im Hinblick auf Werterhalt, Energieeffizienz und den Eindruck, den Ihre neue Wohnung künftig hinterlässt.

Technik, Ausstattung & Komfort

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Die zentrale Gasheizung wurde im Dezember 2024 erneuert und entspricht modernen energetischen Anforderungen. Das monatliche Hausgeld beträgt 386?€ und umfasst alle laufenden Betriebskosten sowie die Rücklagenbildung.

Ein fest zugewiesener Pkw-Stellplatz gehört bereits zum Angebot. Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, für 25.000?€ ein angrenzendes, massiv gebautes Nebengebäude mit Stromanschluss zu erwerben. Dieses bietet Ihnen wertvollen, ebenerdigen Stauraum für Fahrräder, E-Bikes, Werkstattbedarf oder Hobbyausstattung. Im Gegensatz zu einem klassischen Dachboden ist dieser Raum jederzeit barrierefrei und komfortabel zugänglich – direkt vor Ihrer Haustür.

Fazit: Mehr als nur eine Wohnung

Dieses Angebot ist weit mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Sie erhalten ein modernes Zuhause mit außergewöhnlichem Hausgefühl, hervorragender Lage, genehmigter Option zur Feriennutzung, gesicherten und bereits finanzierten Sanierungsmaßnahmen sowie attraktiven Erweiterungsmöglichkeiten durch das Nebengebäude. Ganz gleich, ob Sie selbst einziehen oder die Immobilie als Kapitalanlage nutzen möchten – diese Wohnung erfüllt viele Ansprüche und lässt Ihnen

gleichzeitig viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Jetzt Kontakt aufnehmen und die Vorzüge dieser besonderen Immobilie entdecken –  
gern senden wir Ihnen das vollständige Exposé inkl. 360°-Rundgang zu oder vereinbaren  
direkt einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## Détails des commodités

Eigentumswohnung 4 Zimmer:

- Balkon
- 1 Pkw Stellplätze
- 2-Fach Verglasung
- Einbauküche 2016
- Duschbad EG
- Fenster und Eingangstüren und Heizkörper 2016
- WC - (Miele) Waschmaschine/ (Miele) Trockner OG
- Möbliert und komplett ausgestattet
- 3 Schlafzimmer
- Gaszentralheizung 2024

Optional besteht die Möglichkeit, ein Nebengebäude innerhalb des Komplexes zu erwerben, das sich ideal als Abstellraum für Fahrräder oder die Lagerung von Getränken eignet und zusätzlichen Komfort bietet.

**CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage der Eigentumswohnung ist äußerst attraktiv, da sie sich in zentraler Lage einer Nebenstraße von Horumersiel befindet, einem charmanten Nordseeheilbad, das zudem für seine Kureinrichtung bekannt ist. Die Nordsee mit ihrem UNESCO-Weltkulturerbe niedersächsisches Wattenmeer bietet einen unglaublichen Erholungswert und eine ideale Kulisse für Ausflüge. Den Strand erreichen Sie zu Fuß, und in nur 300 Metern Entfernung liegen die Deichanlagen, die zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Genießen der frischen Meeresluft einladen.

Ein großer EDEKA-Markt, der sowohl in der Nebensaison als auch in der Hauptsaison an sieben Tagen pro Woche geöffnet hat, befindet sich nur etwa 800 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel liegen nur etwa 100 Meter Richtung Strand entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 150 Meter fußläufig vom Haus entfernt, und die Bahnhöfe in Jever und Wilhelmshaven sind jeweils etwa 25 km entfernt.

Der Strand in Horumersiel ist ein Grünstrand und bietet eine hervorragende Alternative für all diejenigen, die es nicht so sandig mögen und es sich lieber im weichen Rasen direkt an der Nordsee gemütlich machen wollen. Ein weitläufiger Sandstrand befindet sich in Schillig, etwa 3 km fußläufig entlang der Strandpromenade entfernt. Beide Strände bieten Erholung pur und sind ideal für entspannte Spaziergänge am Meer entlang.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter zwei Supermärkte und Bäckereien, ein Arzt sowie einige einladende Restaurants und Cafés, erwarten Sie vor Ort und laden zum Besuch ein. Ein größeres Einkaufsangebot finden Sie in Jever oder in Wilhelmshaven. Einen Kindergarten gibt es ebenfalls vor Ort, und die nächste Oberschule befindet sich in Hohenkirchen. Die nächsten Grundschulen liegen in Hooksiel und Hohenkirchen, beide gut mit dem Bus erreichbar. Horumersiel bietet außerdem einen Hafen für Bootsliebhaber und Wassersportler.

Mit dem Bus erreichen Sie schnell Hohenkirchen und Hooksiel, während Sie über die gut ausgebaute B210 Wilhelmshaven in 25 km und die Auffahrt zur Autobahn A29 nach Oldenburg und zum Flughafen Bremen erreichen. Zukünftig wird auch das neue Thalassozentrum in Horumersiel ein weiteres attraktives Angebot für Bewohner und Besucher darstellen, das Erholung, Wellness und Entspannung in einer einzigartigen Umgebung bietet.

CODE DU BIEN: 24284021 - 26434 Wangerland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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