

Wangerland - Hooksiel

# 126 m<sup>2</sup> barrierearm auf einer Ebene! Penthouse am Nordseebad, Aufzug in die Wohnung, 2 Stellplätze

Objektnummer: 26284020



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

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

Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26284020      |
| Wohnfläche   | ca. 125,61 m² |
| Etage        | 3             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2023          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 529.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>           | Endenergiebedarf            | <b>17.10 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>14.06.2033</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>            |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>         | Baujahr laut Energieausweis | <b>2023</b>          |

Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



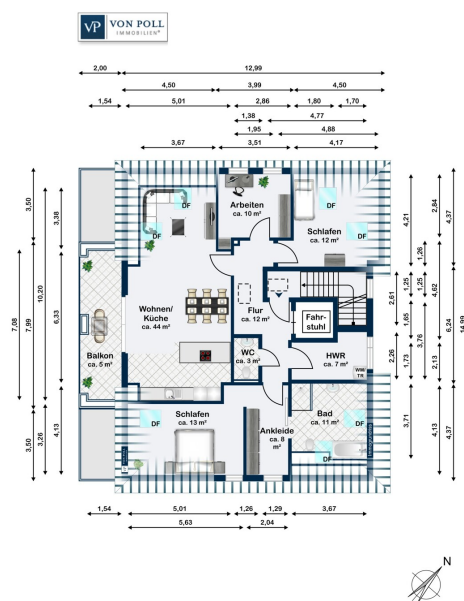
Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel

## Die Immobilie



**Arne Leschnig**  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Immobilienfotografie (TA)  
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
[arne.leschnig@von-poll.com](mailto: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)

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

## Ein erster Eindruck

Es gibt Wohnungen, die man betritt und sofort versteht. Diese gehört dazu, und das liegt an der Summe der Entscheidungen, die hier beim Bau getroffen wurden.

Zwischen Nordseeküste und Ortskern, über den Dächern von Hooksiel! Diese 2023 fertiggestellte Penthousewohnung verbindet auf 126 m<sup>2</sup> das Raumgefühl eines Hauses mit einem Komfort, den man an der Küste selten findet. Der Aufzug bringt Sie bis vor Ihre Wohnungstür. Keine einzige Stufe, vom eigenen Stellplatz bis in die Wohnung.

Diese Wohnung richtet sich an alle, denen Platz und Komfort wichtig sind, ohne die Arbeit, die ein Haus mit Garten bedeutet. Ob Sie aus einem Eigenheim kommen, dessen Aufwand Sie hinter sich lassen wollen, oder sich zum ersten Mal für diese Wohnqualität entscheiden, hier ist alles fertig. Sie ziehen ein und wohnen, ohne selbst noch investieren zu müssen, und übernehmen eine Ausstattung, die bis zur Wallbox vollständig vorhanden ist. Bewohnt wurde die Wohnung bislang nicht, Sie ziehen als Erste ein.

### ANKOMMEN

Was ein Aufzug im Alltag wert ist, merkt man spätestens mit vollen Einkaufstaschen oder einer Getränkebox in der Hand. Hier fährt er bis vor Ihre Wohnungstür. Das Haus umfasst fünf Wohneinheiten, diese Wohnung liegt als einzige im Dachgeschoss.

Mit 13,10 m<sup>2</sup> und Einbaumöbeln bietet der Flur Stauraum, bevor Sie überhaupt ein Zimmer betreten. Von hier gehen der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie die beiden vorderen Zimmer mit jeweils eigenem Zugang ab. Am anderen Ende liegt die Suite, hinter einer eigenen Tür und für sich. Vorne spielen sich Alltag und Besuch ab, hinten liegt der Rückzug. Diese Trennung merkt man nicht, wenn man sie hat, sondern erst, wenn sie fehlt.

Der Vinylboden in heller Holzoptik läuft ohne Materialwechsel durch alle Wohnräume und verbindet sie zu einer zusammenhängenden Fläche. In Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum liegen großformatige Fliesen.

### DER WOHN-, ESS- UND KOCHBEREICH

Auf rund 44 m<sup>2</sup> gehen Wohnen, Essen und Kochen ineinander über. Das ist das Herzstück dieser Wohnung.

Das Licht kommt von zwei Seiten, durch mehrere Dachflächenfenster von oben und durch

die bodentiefe Fensterfront zum Balkon von der Seite. Der Blick geht dabei ins Grüne. Weil die Dachschrägen hier nicht einfach abfallen, sondern ineinandergreifen und Kehlen bilden, entsteht über dem Raum eine Geometrie, die man eher aus Architektenhäusern kennt. Im First reicht die Höhe deutlich über das Maß einer normalen Zimmerdecke hinaus.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten bleibt in der Wohnung, mit grifflosen Fronten in mattem Grau, Arbeitsplatte und Rückwand in Eiche-Optik, Induktionskochfeld, Backofen auf Arbeitshöhe, Flachschirm-Dunstabzug und Unterbauspüle aus Keramik. Unter den Oberschränken läuft eine durchgehende LED-Beleuchtung, die abends aus dem Kochbereich einen ruhigen Lichtstreifen macht.

Über die gesamte Decke verteilt sich ein Raster aus Downlights, und zwar nicht nur hier, sondern in allen Räumen der Wohnung. Abends entsteht daraus ein ruhiges, warmes Licht.

#### DER BALKON

Nach Südwesten ausgerichtet, gefasst von einer gemauerten Klinkerbrüstung mit Glasgeländer, dahinter die Kronen der alten Laubbäume, die rund um das Haus stehen.

Durch die Südwestlage steht die Sonne ab dem Mittag auf dem Balkon und bleibt bis zum Abend, also genau in den Stunden, in denen man draußen sitzt. Weil eine elektrische Markise montiert ist, dosieren Sie sie per Knopfdruck. Im Hochsommer ist das der Unterschied zwischen einem Balkon, den man nutzt, und einem, den man meidet.

Auf dieser Höhe sitzt man mitten in den Baumkronen, und von hier sieht niemand herein. Vor dem Balkon steht nichts als Grün und Himmel.

#### DER SCHLAFBEREICH MIT BAD EN SUITE

Aus dem Hauptschlafzimmer mit 13,43 m<sup>2</sup>, der Ankleide mit 6,27 m<sup>2</sup> und dem Bad mit 11,17 m<sup>2</sup> wird ein zusammenhängender privater Bereich von rund 31 m<sup>2</sup>. Die drei Räume gehen bewusst ineinander über. Sie stehen morgens auf, gehen durch die Ankleide und sind im Bad, ohne die Suite ein einziges Mal zu verlassen. Genau das macht eine Suite aus.

Die Ankleide ist vollständig mit maßgefertigten, raumhohen Einbauschränken ausgestattet, exakt auf die Dachschrägen zugeschnitten, wie Standardmöbel diesen Raum nie ausnutzen könnten. Daneben bleibt Platz für einen kleinen Arbeitsplatz, und die Einbauten bleiben beim Verkauf in der Wohnung.

Das Bad zeigt, wie konsequent hier geplant wurde. Durch zwei Dachflächenfenster kommt viel Tageslicht herein. Es gibt eine in den Raum integrierte Badewanne und zusätzlich eine großzügige Dusche hinter Klarglas, dazu einen Doppelwaschtisch mit LED-beleuchtetem Spiegelschrank, sodass morgens niemand warten muss. Die großformatigen Fliesen sind bewusst nur halbhoch geführt, darüber bleibt die Wand weiß. Das lässt den Raum leichter wirken.

#### DER VORDERE BEREICH

Die beiden vorderen Zimmer messen 12,04 m<sup>2</sup> und 10,16 m<sup>2</sup> und sind einzeln vom Flur aus erschlossen. Ob daraus zwei Schlafzimmer werden, ein Schlafzimmer und ein Büro oder ein Gästezimmer und ein Hobbyraum, entscheiden Sie.

Wer im Homeoffice arbeitet, findet in einem der beiden Zimmer einen vollwertigen Arbeitsplatz, den er abends hinter sich schließen kann.

Für Besuch steht am Flur ein separates Gäste-WC mit 2,59 m<sup>2</sup> bereit, mit wandhängendem Geberit Dusch-WC, Möbelwaschtisch mit Stauraum und LED-Spiegelschrank. Niemand muss also durch den privaten Bereich.

Der Hauswirtschaftsraum mit 6,86 m<sup>2</sup> nimmt auf, was sonst den Wohnraum belastet, also Waschmaschine, Trockner, ein tiefes Ausgussbecken und ein fest montiertes Regalsystem, dazu ein eigenes Fenster.

#### ALLES AUF EINER EBENE

Das ist der Punkt, der diese Wohnung von vergleichbaren Angeboten unterscheidet, und zugleich der, den man am schwersten fotografieren kann.

Der Zugang zum Gebäude ist stufenlos, der Aufzug fährt bis vor die Wohnungstür, und die gesamte Wohnfläche von rund 126 m<sup>2</sup> liegt auf einer Ebene. Keine Stufe im Inneren, breite Türen, im Bad Bewegungsfläche vor Waschtisch und Dusche. Selbst in der Küche sitzt der Backofen auf Arbeitshöhe.

Das ist Komfort, den man mit vierzig genauso schätzt wie mit siebzig. Der Einkauf muss nicht getragen, der Koffer nicht gehoben werden, und wenn Besuch mit Kinderwagen oder Rollator kommt, stellt sich die Frage nicht. Eine Wohnung, die in zwanzig Jahren noch genauso funktioniert wie heute.

#### TECHNIK UND ENERGIE

Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für gleichmäßige Wärme, keine Heizkörper an den Wänden und freie Möblierung. Gespeist wird sie aus einem Gas-Brennwertkessel und einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeichern. Die Wärmepumpe läuft im effizienten Bereich, die Gasheizung schaltet nur zu, wenn es nötig ist. Auf dem Dach liegt zusätzlich eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher.

Das Gebäude erreicht den KfW-40-plus-Standard, im Energieausweis steht Energieeffizienzklasse A+. Das ist der Spitzenbereich der Skala. Im Alltag bedeutet das vor allem sehr niedrige Nebenkosten, und die Frage nach der Heizung ist für die nächsten Jahre beantwortet.

Dazu kommen Dreifachverglasung, eine Split-Klimaanlage, die im Dachgeschoss an heißen Sommertagen den entscheidenden Unterschied macht und in der Übergangszeit auch heizen kann, elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Rauchwarnmelder und Gegensprechanlage.

## **ZWEI STELLPLÄTZE, EINER MIT WALLBOX**

**Zur Wohnung gehören zwei eigene Stellplätze. Zwei Plätze sind in dieser Anlage den Dachgeschosswohnungen vorbehalten, alle anderen Einheiten haben einen.**

**Auf einem der beiden ist bereits eine Wallbox installiert, die der Eigentümer selbst hat setzen lassen. Um Anschluss, Zähler und Genehmigung müssen Sie sich nicht kümmern. Für Fahrräder steht zusätzlich ein Fahrradschuppen bereit, mit einer abschließbaren, dieser Wohnung zugeordneten Steckdose. E-Bikes laden Sie also direkt dort.**

## **WAS ZUM KAUFPREIS GEHÖRT**

**Die komplette feste Ausstattung ist enthalten, und das ist hier bemerkenswert viel, nämlich Einbauküche mit Markengeräten, gehobene Sanitärausstattung, sämtliche maßgefertigten Einbauschränke, Klimaanlage, elektrische Rollläden, Markise und Wallbox.**

**Die vorhandene, exklusive Möblierung ist nicht Teil des Kaufpreises, kann aber optional übernommen werden und ist wie die Wohnung selbst unbenutzt. Sie ziehen also, wenn Sie möchten, in eine vollständig eingerichtete Wohnung.**

## **GUT ZU WISSEN**

**Wohnungseigentumseinheit Nr. 10 im Dachgeschoss von Haus D. Das Sondereigentum umfasst die Wohnung, beide Stellplätze und den Balkon.**

**Das Baugebiet ist als reines Dauerwohngebiet ausgewiesen. Eine langfristige Vermietung als Erstwohnsitz ist zulässig, eine Ferienvermietung dagegen nicht. Das grenzt den Interessentenkreis bewusst ein und sorgt zugleich dafür, dass hier tatsächlich gewohnt wird und die Nachbarschaft nicht wöchentlich wechselt. Wer Ruhe sucht, wird genau das zu schätzen wissen.**

## **ZUM SCHLUSS**

**Was diese Wohnung ausmacht, ist die Kombination. Die Höhe des Wohnraums und das Licht von zwei Seiten. Der Balkon mit der Abendsonne. Der Aufzug bis vor die Tür und alles auf einer Ebene. Die Suite mit Ankleide und Bad. Und dahinter eine Technik von 2023, die auf Jahre keine Fragen aufwirft.**

**Ankommen und wohnen, ohne selbst investieren zu müssen, das ist im Kern das Angebot. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wie hell und wie ruhig es hier oben tatsächlich ist, lässt sich nur vor Ort erleben.**

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug bis auf die Wohnungsetage, stufenloser Zugang zum Gebäude
- Erstbezug, die Wohnung wurde bislang nicht bewohnt
- Gesamte Wohnung auf einer Ebene, keine Stufe im Inneren, breitere Türen
- Baujahr 2023, neuwertiger Zustand, massive Bauweise
- KfW-40-plus-Standard, Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gas-Brennwertkessel und Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeichern
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher am Gebäude
- Split-Klimageräte im Wohnbereich und im Schlafzimmer, zum Kühlen und Heizen
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Dezentrale Warmwasserbereitung über eigene Wohnungsstation mit Wärmemengenzähler
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 44 m<sup>2</sup> und beidseitigem Lichteinfall
- Grifflose Einbauküche mit Markengeräten in mattem Grau, Arbeitsplatte und Rückwand in Eiche-Optik
- Induktionskochfeld, Backofen auf Arbeitshöhe, Flachschild-Dunstabzug, Keramikspüle
- Durchgehende LED-Unterbaubeleuchtung in der Küche
- Balkon nach Südwesten mit gemauerter Klinkerbrüstung und Glasgeländer
- Elektrische Markise am Balkon
- Elternsuite aus Schlafzimmer, Ankleide und Bad mit zusammen rund 31 m<sup>2</sup>
- Raumhohe, maßgefertigte Einbauschränke in der Ankleide, exakt auf die Dachschrägen gearbeitet
- Badezimmer mit zwei Dachflächenfenstern, integrierter Badewanne und Dusche hinter Klarglas Doppelwaschtisch mit LED-Spiegelschrank, großformatige Fliesen in Sandoptik, halbhoch geführt
- Separates Gäste-WC mit wandhängendem Geberit Dusch-WC, Möbelwaschtisch und LED-Spiegelschrank
- Zwei Zimmer im vorderen Bereich mit jeweils eigenem Zugang, ca. 12 und ca. 10 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum mit tiefem Ausgussbecken, fest montiertem Regalsystem und eigenem Fenster
- Vinylboden in heller Holzoptik in allen Wohnräumen und im Flur, großformatige Fliesen in Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum
- Flächendeckende Deckeneinbaustrahler in allen Räumen
- Dreifachverglasung, elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- Gegensprechanlage
- Zwei eigene Stellplätze
- Wallbox auf einem der beiden Stellplätze

- **Fahrradschuppen mit abschließbarer, dieser Wohnung zugeordneter Steckdose**
- **Komplette feste Ausstattung im Kaufpreis enthalten, vorhandene Möblierung unbenutzt und optional zu übernehmen**
- **Hausgeld derzeit 465,00 EUR monatlich**

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

## Alles zum Standort

Hooksiel ist ein historischer Sielhafenort und trägt seit 2025 offiziell wieder das Prädikat Nordseebad. Der alte Kern am Siel ist über Jahrhunderte gewachsen, Strand und Freizeitgelände kamen ab den 1970er Jahren dazu.

Herzstück ist der denkmalgeschützte Alte Hafen mit Zollhaus, Packhaus und dem steinernen Sieltor von 1885, dessen Vorgänger bis ins Jahr 1546 zurückreicht. Rund um das Hafenbecken liegen Restaurants und Cafés. Wenige Schritte weiter liegt die Marina mit rund 400 Liegeplätzen, über eine Seeschleuse mit der offenen Nordsee verbunden. Helgoland und die Ostfriesischen Inseln sind von hier aus in Segelreichweite. Der Sandstrand zieht sich über rund dreieinhalb Kilometer, mit Strandkörben, Strandbad und eigenem Hundestrand, dahinter beginnt das Wattenmeer, seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe.

In Gehweite liegt das Freizeitgelände am Hooksmeer, dem künstlich angelegten Binnengewässer hinter der Seeschleuse. Was dort ab 1972 aufgespült und bis 1988 aufgeforstet wurde, ist heute ein gewachsener Wald mit Fuß- und Reitwegen. Am Wasser liegen die Hooksieler Skiterrassen mit Wasserskilift, Aquapark und Stand-up-Paddling, dazu ein Restaurant mit Sonnenterrasse und Wintergarten.

Der Alltag ist kurz. Hausarzt, Zahnarzt, Apotheke, die Verlässliche Grundschule, die Kita Küstenkinder und die Einkäufe des täglichen Bedarfs liegen im Ort, freitagnachmittags kommt der Wochenmarkt an der Nee Straat dazu.

Mit dem Auto führt die Landesstraße 810 als Ortsumgehung an Hooksiel vorbei und weiter zur A29 bei Fedderwarden. Die Buslinie 121 fährt nach Wilhelmshaven, außerhalb der Hauptverkehrszeiten als Rufbus. Wer selbst fliegt, findet bei Mariensiel den Verkehrslandeplatz JadeWeserAirport für Motor- und Ultraleichtflugzeuge.

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

## 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.

**Objektnummer: 26284020 - 26434 Wangerland - Hooksiel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Hermann Mehrrens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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