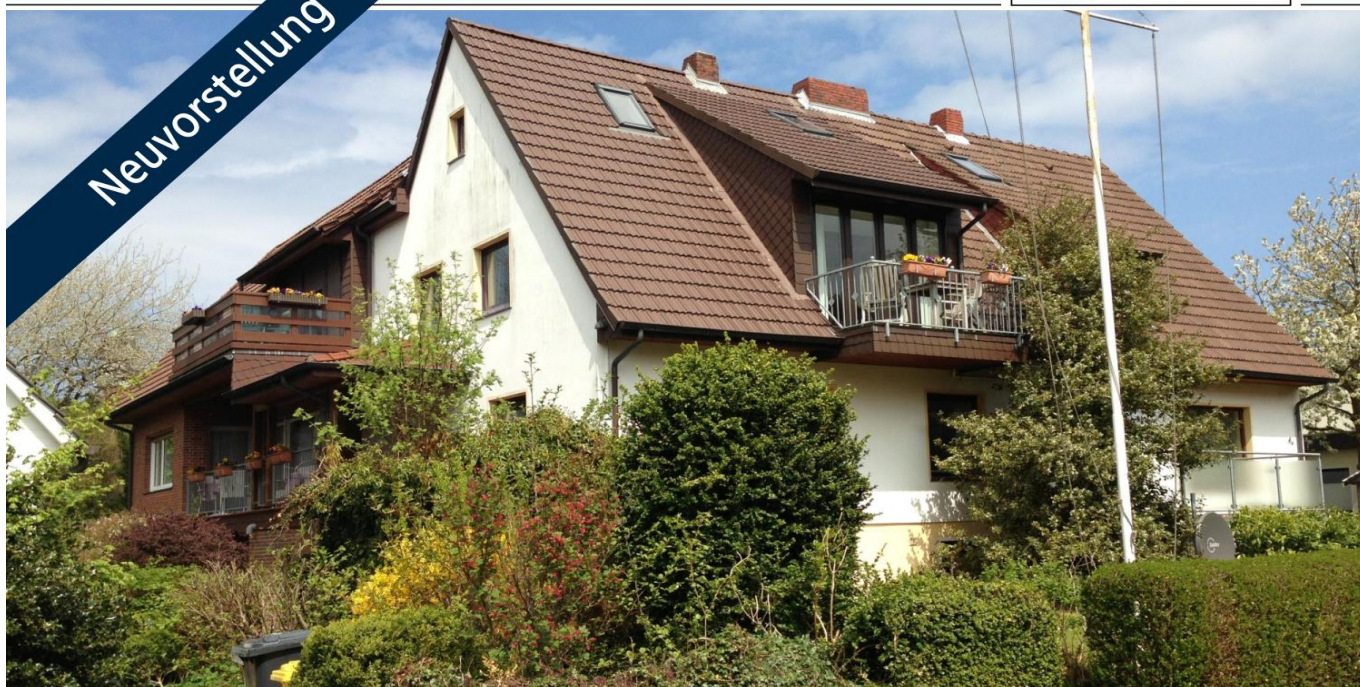


Wangerooge

# Meerblick: Kapitalanlage auf Wangerooge per Gebotsverfahren

Objektnummer: 25203036

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 527 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

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

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25203036                  |
| Wohnfläche   | ca. 262,36 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 13                        |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 7                         |
| Baujahr      | 1962                      |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 749.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                       | Mehrfamilienhaus                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Vermietbare Fläche            | ca. 262 m <sup>2</sup>                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.01.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961              |

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



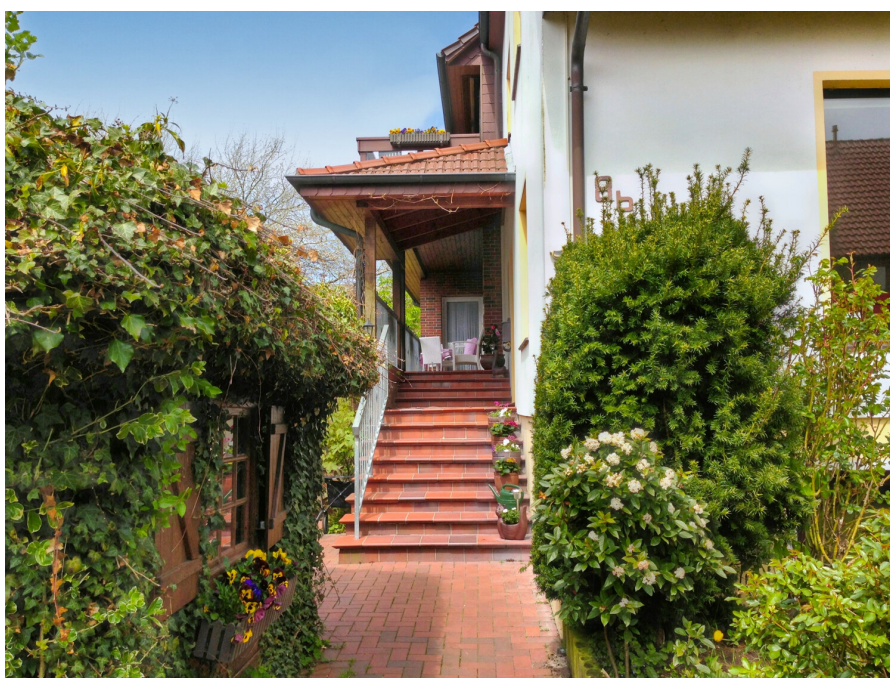
**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Die Immobilie



**Christian Ernst**  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
[christian.ernst@von-poll.com](mailto:christian.ernst@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: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Ein erster Eindruck

- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Abrechnungen aller Nebenkosten über ISTA
- Großes Potenzial zur Renditesteigerung
- Ferienwohnen bis zu 75% möglich
- Meerblick aus dem Dachgeschoss

Kapitalanlage mit der Möglichkeit für Dauerwohnen, Ferienwohnen und auch Selbstnutzung.

### Hinweis:

Der aufgeführte Kaufpreis versteht sich als Mindestgebot und Startpreis im Rahmen eines Gebotsverfahrens.

Zum Verkauf steht hierbei die linke Haushälfte mit rückwärtigem Anbau, die sich auf einem ca. 527 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück befindet. Errichtet im Jahr 1962 und 1977 mit einem Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie heute in einem ansprechendem Gesamtzustand. Regelmäßige Modernisierungen – darunter der Einbau einer neuen Gastherme (2019) sowie die Sanierung eines Badezimmers (2020) – unterstreichen die kontinuierliche Werterhaltung. Aktuell werden die Wohnungen 4 und 5 renoviert. Nach Auszug eines Mieters und anschließender Renovierung empfehlen wir eine Anpassung der Mieten. Ein Antrag auf Nutzungsänderung ist ebenfalls vorstellbar.

Ein fantastischer Meerblick aus dem Dachgeschoss erzeugen unvergessliche Momente. Dieser Wohnungsteil eignet sich sehr gut auch zur Selbstnutzung.

Die 7 aktuell dauerhaft vermieteten Wohnungen sowie ein zusätzliches Doppelzimmer im Souterrain sichern stabile Mieteinnahmen.

- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche = 2.855 Euro  
bei Gebots-Startpreis von 749.000 Euro
- Aktuelle Jahres-Netto-Kaltmiete = 60.720 Euro
- Faktor: 12,4 bei Gebots-Startpreis
- Bruttomietrendite = 8,1%
- Durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> = ca. 18 Euro

Aufgrund erheblichem Wohnraumangel auf der Insel besteht sehr großer Bedarf an dauerhaft vermieteten Wohnungen!

Aktuell besteht keine Genehmigung zur Ferienvermietung, jedoch ermöglicht die Gemeinde

Wangerooge aufgrund des gerade erst verabschiedeten neuen Bebauungs- und Flächennutzungsplans eine Umnutzung von bis zu 75 % der Wohnfläche für die touristische Vermietung. Bis zum Jahr 2016 wurde bereits eine 100%ige Ferienvermietung vorgenommen. Bei einer zukünftig überwiegenden Ferienvermietung lassen sich die Mieten und der Jahresumsatz erheblich steigern.

Neben der reinen Kapitalanlage eröffnet das Haus weitere Optionen: So kann beispielsweise eine oder sehr gut auch zwei Wohnungen zusammen als Zweitwohnsitz oder private Urlaubsresidenz genutzt werden. Eine zusätzliche Gartennutzung kann gewährleistet werden. Die Unterbringung von Mitarbeiter-Personal ist problemlos möglich.

Fazit: Diese Immobilie vereint solide Mieteinnahmen mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten und ist damit eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Rufen Sie mich gerne an.

Hinweis: Im Rahmen des Gebotsverfahrens ist der Verkäufer nicht verpflichtet, das Gebot anzunehmen.

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Ausstattung und Details

- Gesamte Abrechnung der Wohnnebenkosten für alle Wohnungen durch die Firma "ISTA" über Datenaustausch per Automat - Sender
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Grundstücksgröße: ca. 527 m<sup>2</sup> und über 262 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1962, Erweiterung 1977
- Regelmäßige Renovierungen und Sanierungen
- Gastherme aus 2019
- Doppelzimmer im Souterrain zusätzlich vorhanden
- Alle Einheiten dauerhaft vermietet ? gesicherte Mieteinnahmen
- Möglichkeit zur Umnutzung von bis zu 75 % der Wohnfläche zur Ferienvermietung (auf Antrag)
- erheblicher Bedarf an Dauerwohnraum auf der Insel
- alle Nebenkostenabrechnungen über ISTA (kein Aufwand)
- Potenzial für deutlich gesteigerte Rendite durch Ferienvermietung
- Nutzungsmöglichkeiten: Kapitalanlage, Zweitwohnsitz, Urlaubsresidenz, Personalunterkunft

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Süden von Wangerooge – einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend. In wenigen Minuten erreichen Sie den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Strand sowie der Hafen sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten den Bewohnern wie Gästen kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen der Insel. Die Lage vereint idyllische Ruhe mit guter Anbindung an das lebendige Inselleben – ideal sowohl für langfristige Mieter als auch für eine mögliche Ferienvermietung.

Wangerooge ist die östlichste der Ostfriesischen Inseln und mit rund 7,9 km<sup>2</sup> das zweitkleinste Eiland der Inselgruppe. Die Anreise erfolgt bequem über den Fährhafen Harlesiel, der sowohl mit dem Auto über die A29 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Von hier aus bringen tideabhängige Fähren mehrmals täglich Gäste und Bewohner auf die Insel. Alternativ steht ein regelmäßiger Linienflugverkehr der LFH zur Verfügung – mit täglichen Verbindungen im Stundentakt.

Auf Wangerooge selbst bewegt man sich entspannt zu Fuß oder mit dem Fahrrad; alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Das Ortszentrum sowie der Inselbahnhof, an dem die Züge aus dem Hafen ankommen, liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Das Umfeld der Immobilie ist geprägt von einer charmanten Mischung aus Ferienvermietungen und dauerhaftem Inselwohnen – eine ideale Lage für Bewohner, Gäste und Investoren gleichermaßen.

**Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## **Ansprechpartner**

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

**Hermann Mehrrens**

---

**Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven**

**Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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