

Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Toplage Horumersiel! Wohnen, wo andere Urlaub machen - Ihr gepflegtes Raumwunder mit Privatsphäre

Objektnummer: 26284012

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 150 m²

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

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

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Auf einen Blick

Objektnummer	26284012	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1983	Nutzfläche	ca. 20 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	57.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horemersiel - Horemersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horemersiel - Horemersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horemersiel - Horemersiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Die Immobilie



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

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

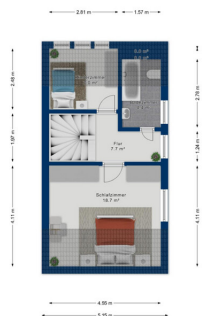
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

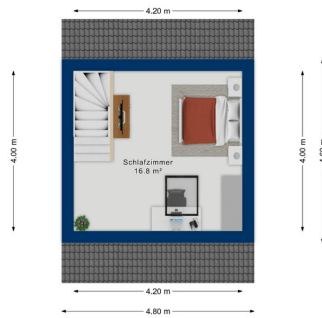
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Grundrisse





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: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Ein erster Eindruck

In absoluter Spitzenlage des beliebten Küstenbades Horumersiel, direkt an der charmanten Goldstraße, erwartet Sie dieses seltene Immobilienangebot. Wer hier einzieht, genießt die perfekte Balance aus maritimem Urlaubsflair und exzellenter Infrastruktur.

Die bekannte Restaurantmeile liegt Ihnen praktisch zu Füßen, sodass Sie die lokale Gastronomie unmittelbar genießen können, während Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bus ebenfalls bequem fußläufig erreichbar sind. Zum bekannten Horumersieler Rasenstrand sind es nur wenige Gehminuten. Wer echten Sandstrand bevorzugt, erreicht den traumhaften Strand im benachbarten Schillig nach einem idyllischen, etwa 3 Kilometer langen Spaziergang direkt an der Küste. Trotz dieser zentralen Lage bietet das Objekt durch die eigene, 2013 geklinkerte Auffahrt und ein schützendes Eingangstor ein Höchstmaß an Privatsphäre. Diese im Jahr 1983 massiv erbaute Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen, sei es als dauerhafter Lebensmittelpunkt für die Familie oder als exklusiver, privater Rückzugsort für unbeschwerte Urlaubstage an der Nordsee.

Beim Betreten durch die 2009 erneuerte Eingangstür überzeugt die freundliche Raumgestaltung. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich. Ein Highlight ist die 2009 ebenfalls erneuerte Flügeltür ohne Mittelstrebe zur Terrasse: Wird sie geöffnet, verschmilzt der Wohnraum nahezu mit dem Außenbereich und erweitert Ihr Wohnzimmer gefühlt bis ins Grüne. Die angrenzende Terrasse wurde 2012 mit einer hochwertigen Überdachung inklusive einer praktischen Seitenwand versehen, die optimalen Wind- und Wetterschutz bietet. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche aus dem Jahr 2003 ausgestattet und bietet zudem Platz für eine gemütliche Sitzecke, der perfekte Ort für das gemeinsame Frühstück.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Abstellraum unter der Treppe.

Über den Treppenflur gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit zwei komfortablen Schlafzimmern viel Platz bietet. Hier befindet sich auch das Wannenbad. Die Treppe führt Sie eine Etage weiter hinauf in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Dank eines Fensters bietet dieser helle Raum flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Home-Office, Hobbyraum oder zusätzlicher Gästebereich.

Der pflegeleichte Terrassenbereich ist ideal für alle, die ihre Zeit lieber mit Entspannung als mit aufwendiger Gartenarbeit verbringen möchten. Vom Außenbereich aus gibt es zudem einen praktischen, direkten Seiteneingang in die eigene Garage. Zusammen mit dem

davorliegenden Außenstellplatz und der geklinkerten Auffahrt ist das Parken selbst in der Hauptsaison absolut stressfrei.

Die soliden, doppelverglasten Fenster wurden 2009 größtenteils erneuert und sind mit Rollläden ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Junkers Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1987. Diese bietet neuen Eigentümern die perfekte Gelegenheit, bei einer anstehenden Modernisierung direkt auf moderne, hocheffiziente Heiztechnik zu setzen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Ausstattung und Details

- **Baujahr: 1983, laufend gepflegt und instand gehalten**
- **Absolute Bestlage in Horumersiel, direkt an der beliebten Goldstraße**
- **Junkers Gas-Zentralheizung (Baujahr 1987)**
- **Solide doppelverglaste Fenster (größtenteils erneuert 2009), teilweise mit Rollläden**
- **Eingangstür und Terrassen-Flügeltür erneuert 2009**
- **Gepflegte Einbauküche (Baujahr 2003)**
- **Hochwertige Terrassenüberdachung inklusive Seitenwand (errichtet 2012)**
- **Auffahrt: Neu geklinkert im Jahr 2013**
- **Elektrik: Ursprungsbaujahr 1983, ausgestattet mit zeitweise FI-Schutzschalter nachgerüstet**

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

Alles zum Standort

Willkommen in Horumersiel – Nordsee-Idylle mit perfekter Infrastruktur

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten Küstenlagen Ostfrieslands. Horumersiel, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Wangerland, vereint die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit der attraktiven Infrastruktur eines etablierten Urlaubsortes an der Nordsee.

Die Lage könnte kaum besser sein: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den weitläufigen Nordseestrand mit seiner charakteristischen Dünenlandschaft. Ob morgendliche Strandspaziergänge, erholsame Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten, das Meer liegt praktisch vor der Haustür. Der charmante Hafen von Horumersiel mit seinen gemütlichen Restaurants und Cafés ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und lädt zu entspannten Abenden mit Blick auf die Kutterflotte ein.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Nahversorgung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nur 500 Metern Entfernung, ein Hausarzt ist in 650 Metern erreichbar, und die nächste Bushaltestelle liegt sogar nur 80 Meter vom Haus entfernt. Familien profitieren von einem Kindergarten in unmittelbarer Nähe (600 Meter), während weiterführende Schulen in den umliegenden Orten Schillig und Jever gut erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die B436 erreichen Sie die Stadt Jever in etwa 15 Minuten, wo sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden. Die Kreisstadt Wilhelmshaven mit ihrem umfangreichen Angebot an Dienstleistungen, Shopping und Kultur liegt nur rund 20 Kilometer entfernt. Der Fernbahnhof in Sande (ca. 18 km) bietet Anschluss an das überregionale Bahnnetz.

Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen, in einer Region, die Lebensqualität, Erholung und beste Infrastruktur perfekt miteinander verbindet.

Objektnummer: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

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 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.**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: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com