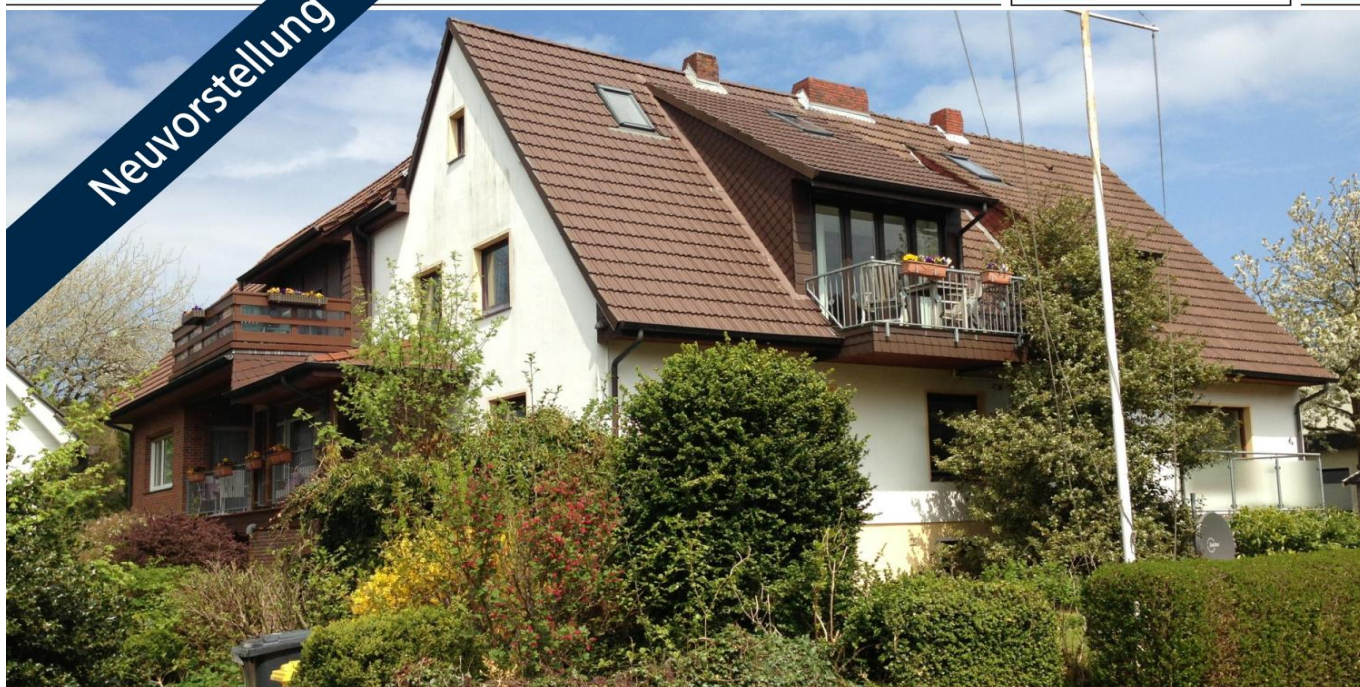


Wangerooge

Sea view: Investment property with 7 residential units on Wangerooge

Property ID: 25203036

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 262,36 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 527 m²

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

At a glance

Property ID	25203036	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 262,36 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	7	Construction method	Solid
Year of construction	1962	Usable Space	ca. 40 m ²
		Rentable space	ca. 262 m ²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	79.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.01.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



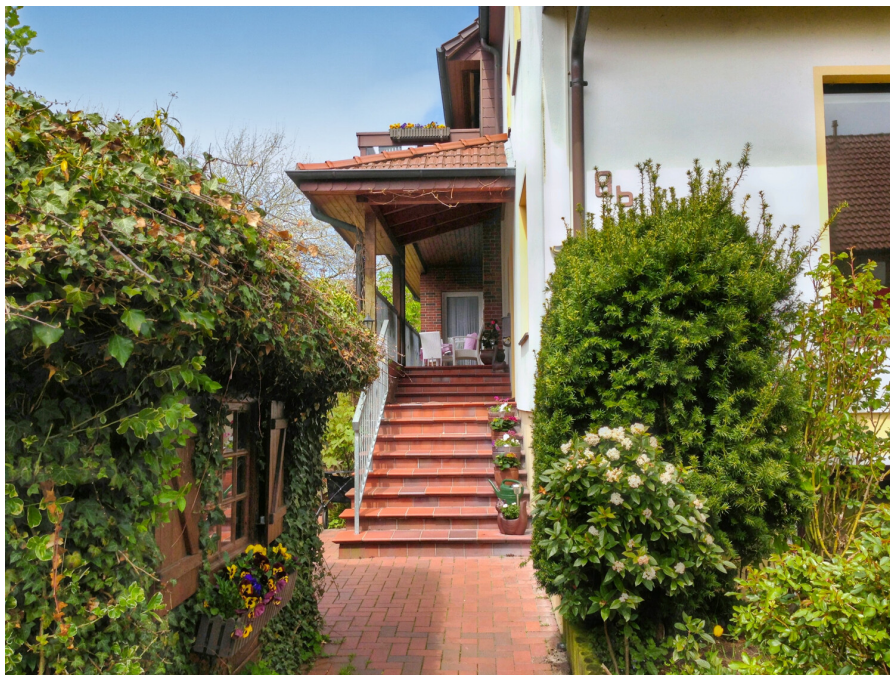
Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

The property



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

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooze

A first impression

• Multi-family house with 7 residential units • Significant potential for increased returns • Holiday living possible up to 75% • Sea view from the top floor. Investment property with the option for permanent residence, holiday living, and owner-occupancy. For sale is the left half of the house with a rear extension, situated on a total plot of approximately 527 m². Built in 1962 and extended in 1977, this property presents itself in an attractive overall condition. Regular modernizations – including the installation of a new gas boiler (2019) and the renovation of a bathroom (2020) – underscore the continuous maintenance of its value. Apartments 4 and 5 are currently being renovated. After a tenant moves out and the renovation is completed, we recommend adjusting the rents. An application for change of use is also conceivable. Fantastic sea views from the top floor create unforgettable moments. The 7 currently permanently rented apartments, as well as an additional double room in the basement, ensure stable rental income. • Purchase price per m² of living space = €4,198 • Current annual net rent = €60,720 • Factor: 18.12 • Average net rent per m² = approx. €18 Currently, there is no permit for holiday rentals; however, the municipality of Wangerooze, due to the recently adopted new development and land-use plan, allows the conversion of up to 75% of the living space for tourist rentals. Until 2016, the property was already 100% holiday rental. With a future focus on holiday rentals, rents and annual revenue can be significantly increased. In addition to its suitability as a pure investment, the property offers further options: For example, one of the apartments could be used as a second home or private holiday residence. Accommodation for staff is also easily possible. In conclusion: This property combines solid rental income with diverse development opportunities, making it an exceptional opportunity for investors. We would be happy to provide you with further information. Please feel free to call me.

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooze

Details of amenities

- Gesamte Abrechnung der Wohnnebenkosten für alle Wohnungen durch die Firma "ISTA" über Datenaustausch per Automat - Sender
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Grundstücksgröße: ca. 527 m²
- 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))
- Potenzial für deutlich gesteigerte Rendite durch Ferienvermietung
- Nutzungsmöglichkeiten: Kapitalanlage, Zweitwohnsitz, Urlaubsresidenz, Personalunterkunft

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

All about the location

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 km² 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.

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooze

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25203036 - 26486 Wangerooge

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com