

Wangerooge

Vista al mar: Propiedad de inversión con 7 unidades residenciales en Wangerooge

Número de propiedad: 25203036

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 262,36 m² • HABITACIONES: 13 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 527 m²

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

De un vistazo

Número de propiedad	25203036
Superficie habitable	ca. 262,36 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	8
Baños	7
Año de construcción	1962

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m ²
Superficie alquilable	ca. 262 m ²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	79.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.01.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

La propiedad



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.

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Una primera impresión

• Casa multifamiliar con 7 unidades residenciales • Gran potencial de rentabilidad • Posibilidad de vivienda vacacional de hasta un 75% • Vistas al mar desde la planta superior. Propiedad de inversión con opción de residencia permanente, vivienda vacacional y ocupación propia. Se vende la mitad izquierda de la casa con una ampliación trasera, ubicada en una parcela total de aproximadamente 527 m². Construida en 1962 y ampliada en 1977, esta propiedad se presenta en un atractivo estado general. Las renovaciones periódicas, incluyendo la instalación de una nueva caldera de gas (2019) y la renovación de un baño (2020), subrayan el continuo mantenimiento de su valor. Los apartamentos 4 y 5 se encuentran actualmente en proceso de renovación. Tras la mudanza de un inquilino y la finalización de la renovación, recomendamos ajustar los alquileres. También es posible solicitar un cambio de uso. Las fantásticas vistas al mar desde la planta superior crean momentos inolvidables. Los 7 apartamentos actualmente en alquiler permanente, así como una habitación doble adicional en el sótano, garantizan una renta estable. Precio de compra por m² de superficie habitable = 4.198 € Renta neta anual actual = 60.720 € Factor: 18,12 Renta neta media por m² = aprox. 18 € Actualmente, no hay permiso para alquileres vacacionales; sin embargo, el municipio de Wangerooge, debido al nuevo plan de desarrollo y uso del suelo recientemente adoptado, permite la conversión de hasta el 75 % de la superficie habitable para alquileres turísticos. Hasta 2016, la propiedad ya era 100 % alquiler vacacional. Con un futuro enfoque en alquileres vacacionales, los alquileres y los ingresos anuales pueden aumentar significativamente. Además de su idoneidad como inversión pura, la propiedad ofrece otras opciones: por ejemplo, uno de los apartamentos podría usarse como segunda residencia o residencia vacacional privada. El alojamiento para el personal también es fácilmente posible. En conclusión: esta propiedad combina sólidos ingresos por alquiler con diversas oportunidades de desarrollo, lo que la convierte en una oportunidad excepcional para inversores. Estaremos encantados de proporcionarle más información. No dude en llamarme.

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Detalles de los servicios

- **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**

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25203036 - 26486 Wangerooge

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com