Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Propiedad independiente de ensueño en Wangerooge

Número de propiedad: 25203019

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144,64 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m^2

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

- 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: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

De un vistazo

Número de propiedad	25203019
Superficie habitable	ca. 144,64 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1986

Precio de compra	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	28.05.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	128.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

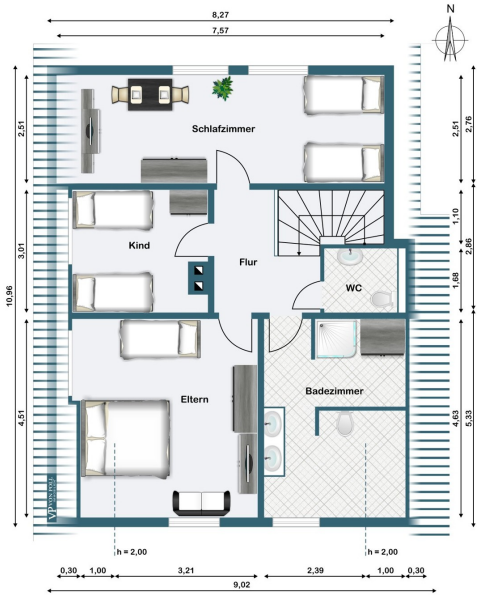
La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

La propiedad



Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Una primera impresión

¿Sueña con su nueva residencia principal o secundaria en la isla de Wangerooge? Entonces, la "8er Huus Wangarou" es el lugar perfecto para usted. Construida con ladrillo de alta calidad, la "8er Huus Wangarou" fue objeto de una profunda modernización en el verano de 2020, transformándose en una casa excepcional con cuatro dormitorios, un amplio salón-comedor y dos baños completos. Con aproximadamente 140 metros cuadrados de superficie habitable distribuidos en dos plantas y una parcela de 635 metros cuadrados, esta casa unifamiliar independiente y completamente vallada ofrece amplio espacio y libertad para toda la familia, incluyendo niños y un perro. Esta casa unifamiliar se vende completamente amueblada y equipada, lo que garantiza una transición fluida y rápida para los futuros propietarios. Entre y disfrute de una vida sofisticada con comodidad y comodidades modernas. La planta baja cuenta con un salón-comedor de planta abierta. Una gran mesa de comedor para ocho personas le espera, perfecta para disfrutar de comidas con familiares o amigos en un ambiente relajado. La cocina, recién amueblada y de alta calidad, está totalmente equipada con todos los electrodomésticos. Un amplio y cómodo sofá esquinero en el salón invita a pasar las tardes juntos. Los grandes pufs Fatboy adicionales ofrecen relajación para todas las edades. Desde el salón se accede a la terraza de 35 m², orientada al sur, amueblada y casi cubierta, con su propia silla de playa y tumbonas. Una parrilla de gas Weber satisface todas las necesidades. Un espacioso baño con bañera y uno de los cuatro dormitorios también se encuentran en la planta baja. La primera planta cuenta con tres dormitorios, un espacioso baño principal completamente renovado con ducha y un aseo independiente. El amplio baño ofrece vistas directas al dique. El dormitorio principal está amueblado con una cama doble (180 x 200 cm), una cuna y un televisor de 55 pulgadas. Los demás dormitorios cuentan con dos camas individuales (90 x 200 cm) cada una, que, por

supuesto, se pueden juntar. Cada habitación cuenta con amplio espacio de almacenamiento. El ático, aislado y accesible, tiene suficiente altura y podría convertirse en una vivienda adicional con vistas al dique y al mar. La casa de tus sueños te ofrece el espacio que necesitas para hacer realidad tus sueños. (Nota: Uno de los propietarios/vendedores trabaja como asesor para VON POLL Immobilien).

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Detalles de los servicios

Zur Ausstattung dieses hochwertigen Einfamilienhauses gehört u.a.

Erdgeschoss:

• ein Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten und einem Kleiderschrank

• Badezimmer mit Dusche und einer separaten Badewanne

• Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Schränken

• großzügiger offener Wohn-Küchenbereich mit hochwertiger und komplett ausgestatteter Einbauküche. Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kaffee- und Espressomaschine usw..

Küchen-Esstisch mit Platz für 8-10 Personen. Eck-Couchgarnitur und 2 Fatboy-Sitzsäcken und einem 81-Zoll-TV-Gerät von LG. Ein hochwertiger italienischer Design-Kaminofen, mit dem sich nicht nur heizen, sondern auch kochen und backen lässt.

• Flur mit Kleiderschrank und Garderobe

Obergeschoss:

• 2 Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten, davon eins mit einem Kleiderschrank und TV-Gerät

• 1 großes Master-Schlafzimmer mit 2 Kleiderschränken, TV-Gerät und einem Kinderbett mit Blick auf den Nordseedeich

• 1 großes Masterbad mit Blick auf den Nordseedeich, einem großem offenen Duschbereich und einem WC

• 1 separates WC

Beide Sanitär-Räume verlegt und verfliest mit hochwertigen sandfarbenen Fliesen

• Zugang zum Spitzboden mit Steh-Höhe, der sich noch als Nutzfläche ausbauen lässt

Teilüberdachte ca. 35 qm große Terrasse, mit hochwertigen WPC-Dielen verlegt:

- Gartenmöbel mit Sitzgelegenheiten für 8 Personen
- 2 Sonnenliegen und ein Strandkorb
- Gas-Grill der Firma Weber

Sonstiges:

- Internet (WLAN)
- sämtliches sonstiges Inventar
- großer Schuppen im Garten mit vielen Gartengeräten, Werkzeug, Kaminholz und Fahrräder usw.
- extra Schuppen am Haus für Mülltonnen und Spielgeräte für Kinder

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Todo sobre la ubicación

Wangerooge, die östlichste der sieben bewohnten ostfriesischen Inseln, ist ein wahres Paradies in der Nordsee. Mit ihrer einzigartigen Mischung aus unberührter Natur, Erholung und maritimem Flair zieht die Insel ihre Besucher in den Bann. Sie ist autofrei, bietet frische Luft und endlose Sandstrände und garantiert eine aussergewöhnliche Lebensqualität.

Das Haus liegt ruhig und dennoch nur wenige Gehminuten vom Inseltrubel entfernt. In etwa 10 Minuten erreicht man das Zentrum und in nur ca. 15 Minuten den Strand. Auch der Bahnhof und der Inselflughafen sind in nur 5-10 Minuten erreichbar. Kinder können sich auf einem nahegelegenen Spiel- und Bolzplatz austoben. Direkt dahinter beginnt der Deich, den man sogar aus dem 1. Obergeschoss des Hauses sehen kann.

Die Insel ist überschaubar, sodass alle wichtigen Orte – sei es der weitläufige Sandstrand, das malerische Dorf mit seinen einladenden Cafés und Restaurants oder das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe zählt – bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Wangerooge ist der perfekte Ort für Naturliebhaber, Wassersportfreunde und jene, die Ruhe suchen. Ob lange Spaziergänge entlang der Dünen, Fahrradtouren durch die Salzwiesen oder entspannte Stunden in einem gemütlichen Strandkorb – die Insel bietet zu jeder Jahreszeit pure Erholung.

Dank der guten Anbindung per Fähre und Inselflieger ist Wangerooge problemlos und schnell erreichbar, was auch einen spontanen Wochenendausflug einfach macht. Das gesunde Nordseeklima sorgt zusätzlich für Wohlbefinden und

Entspannung.

Ein Haus auf Wangerooge zu besitzen bedeutet, sich einen exklusiven Rückzugsort in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu schaffen – weit entfernt vom hektischen Alltag, eingebettet in Natur und Ruhe.

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25203019 - 26486 Wangerooge / Badestrand – Wangerooge, Nordseebad (Nordseebad)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

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