

Wangerland - Horumersiel

# Complejo de apartamentos vacacionales con potencial para parcelas para autocaravanas - Cafetería

Número de propiedad: 25284024



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 608,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 25 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 11.039 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

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

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## De un vistazo

Número de propiedad	25284024
Superficie habitable	ca. 608,6 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	25
Dormitorios	14
Baños	14
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	13 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.550.000 EUR
Casa	Casa de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 11.039 m <sup>2</sup>
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 234 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 200 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 608 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



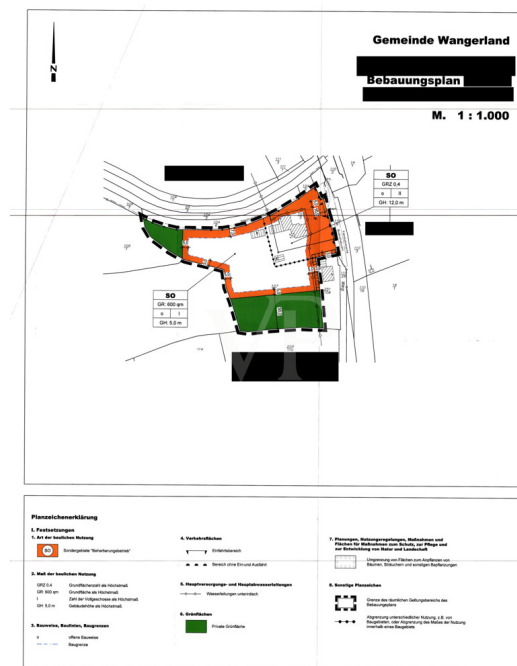
Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN 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.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Hermann Mehrtens**  
Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever  
VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven  
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
hermann.mehrtens@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)

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

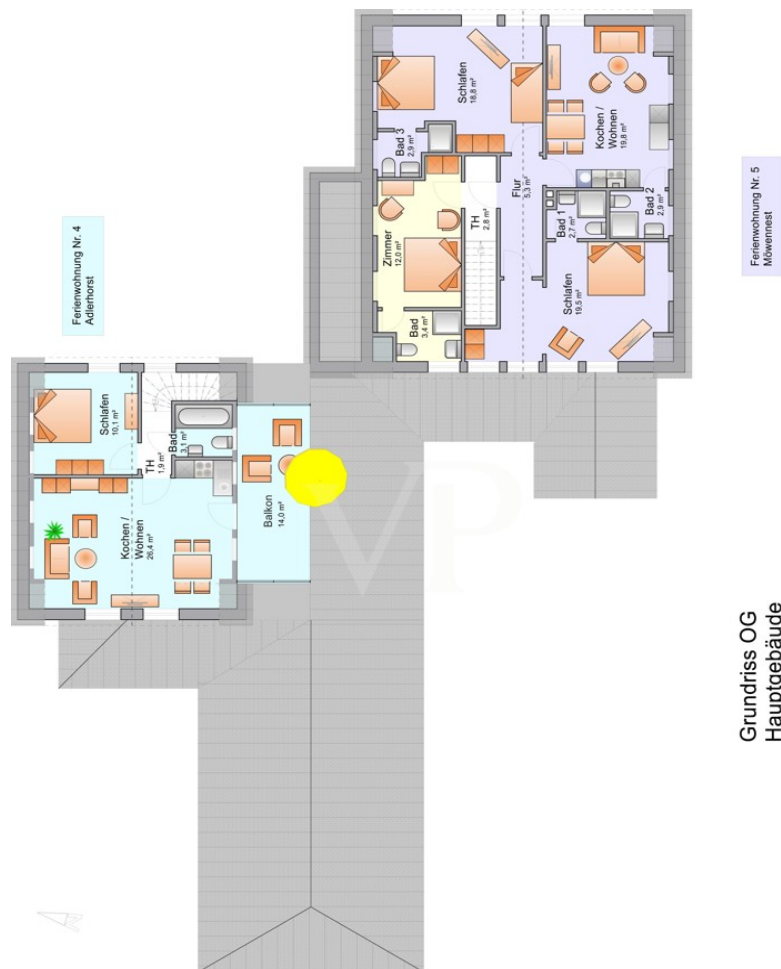
## Planos de planta



Grundriss EG  
Hauptgebäude

Grundriss EG  
Nebengebäude





Grundriss OG  
Hauptgebäude

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Una primera impresión

En el municipio de Wangerland, a unos tres kilómetros en línea recta de la costa del Mar del Norte, se encuentra un complejo vacacional homologado con nueve apartamentos y una sólida base de ingresos. En los últimos años, ha generado unos ingresos anuales de aproximadamente 155.000 €. Tras la adquisición, se puede alcanzar una trayectoria de ingresos de aproximadamente 180.000 € anuales a corto plazo mediante dos ajustes específicos; discutiremos los detalles con usted. También existe potencial para un aumento de la ocupación. Disponemos de un plan de desarrollo que se presentará en la reunión. El complejo combina esencia, historia y eficiencia energética: el edificio principal y el anexo (construidos en 1969; alojamiento y desayuno hasta 2021) albergan actualmente nueve apartamentos, una cocina para desayunos, una lavandería y un invernadero (construido en 2000). Una ampliación de 2003 añade dos unidades más y un sistema de energía solar térmica. Entre el edificio principal y el edificio de apartamentos se encuentra un almacén con paneles fotovoltaicos, construido en 2008 y alquilado a largo plazo. En 2012, se añadió un edificio de tres unidades, que funciona de forma prácticamente autosuficiente gracias a sistemas de energía fotovoltaica, gas licuado y aire acondicionado split (calefacción/refrigeración); el excedente de energía fotovoltaica se vierte a la red eléctrica. El negocio estaba gestionado principalmente por sus propietarios, con una plantilla reducida. La limpieza la realizaban en parte los propios propietarios y en parte los empleados. Los costes fijos suelen rondar los 20.000-30.000 € anuales (variables según el futuro concepto operativo). Se garantiza una entrega sin contratiempos; se puede tener en cuenta el alto porcentaje de huéspedes que repiten y las reservas anticipadas para el año siguiente. La distribución es clara: 608,60 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 234,09 m<sup>2</sup> de superficie útil (842,69 m<sup>2</sup> en total; cifras según los planos del propietario). Los apartamentos disponen de modernos cuartos de baño con ducha, cocina americana totalmente equipada, TV y wifi; la conexión de fibra óptica permite velocidades de hasta 300 Mbit/s. La gestión eficiente del clima y la energía está garantizada por unidades de aire acondicionado split (calefacción/refrigeración), una caldera de condensación de gas para el edificio principal y un sistema de gas líquido para el edificio de tres unidades. La infraestructura energética incluye fotovoltaica con una capacidad total de 60 kWp (30 kWp en 2010 y 30 kWp en 2012) y colectores solares térmicos que cubren aproximadamente 23,5 m<sup>2</sup> (2003). La eliminación de aguas residuales es manejada por una planta de tratamiento de aguas residuales a pequeña escala (2009) con un sistema de pretratamiento de tres cámaras (2012); revisado en 2019 y aprobado por otros 15 años. La propiedad está bajo videovigilancia. Trece plazas de aparcamiento y un wallbox móvil para invitados (capacidad de carga a petición) están disponibles. En el exterior, terrazas, un embarcadero, un estanque y varias áreas de barbacoa son características atractivas; una cabaña de madera (5 x 5 m) completa las ofertas. El edificio de almacenamiento cubre aproximadamente 168 m<sup>2</sup>; Tres robots

cortacésped se encargan del mantenimiento del terreno. Su ubicación en Wangerland ofrece fácil acceso a pueblos costeros y destinos marítimos. Se pueden realizar ampliaciones, sujetas a aprobación: hasta ocho apartamentos vacacionales adicionales en el espacio abierto adyacente incluido en la oferta; alternativamente, camping/tiendas de campaña; espacio habitable adicional mediante la nueva construcción/reforma de la zona del almacén; además, el edificio principal puede ampliarse para incluir un restaurante/cafetería o un pequeño hotel, generando así una fuente de ingresos adicional gracias a las visitas. Estaremos encantados de presentarle la propiedad in situ, explicarle el plan de desarrollo, el historial de reservas, la estructura de costes y los dos factores clave para alcanzar una facturación de aproximadamente 180.000 € anuales, y de hablar sobre la estrategia operativa óptima para su entrada en el negocio.

**Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Detalles de los servicios

Flächenangaben teilen sich wie folgt auf:

608.60m<sup>2</sup> Wohnfläche

234,09m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Ausstattung der Anlage:

- Moderne Duschbäder
- vollständig ausgestattete Küchenzeilen
- TV, Wlan
- Glasfaserleitung mit bis zu 300 Mbit/s
- Split-Klimaanlagen
- Photovoltaikanlage aus 2010 | 1x je 30 KWp
- Photovoltaikanlage aus 2012 | 1x je 30 KWp
- Solarthermieanlage 1x mit ca. 23,5 m<sup>2</sup> Fläche aus dem Jahr 2003
- Kleinkläarwerk aus 2009 + vorgeschalteter Dreikammerkläranlage aus 2012 | 2019 gewartet und für weitere 15 Jahre freigegeben
- Flüssiggasanlage für das 3-Parteienhaus
- Gasbrennwertherme für den Hauptkomplex
- Mobile Wallbox für Gäste
- 13 Stellplätze
- Terrasen
- Teichanlage
- Blockhütte 5x5m
- Lagerhalle ca. 168 m<sup>2</sup>
- Videoüberwachung gesamtes Gelände
- 3 x Rasenmäroboter für die Freiflächen
- Steganlage
- Grillplätze

**Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Todo sobre la ubicación

Das Anwesen befindet sich im schönen Wangerland, direkt am Hohenstief inmitten von Wiesen und Feldern und unmittelbar direkt am einzigartigen UNESCO-Weltnaturerbe, dem Wattenmeer. Ein eigener Anleger ermöglicht zum einen wunderbare Kanutouren ins Jeverland aber auch Angler kommen hier nicht zu kurz.

Die Gemeinde Wangerland mit 9130 Einwohnern erstreckt sich auf einer Fläche von 176 Quadratkilometern und ist damit die flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises Friesland. Vielfältige Ausflugsziele, wie die historische Stadt Wilhelmshaven oder die zahlreichen Küstenorte sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten Ihnen Kultur, Sehenswürdigkeiten und wunderschöne Hafeneindrücke. die Nordfriesischen Inseln lassen sich ebenfalls schnell erreichen und bieten sich für abwechslungsreiche Tagesausflüge an. Am Hundestrand von Schillig oder Hooksiel sind natürlich auch Ihre Hunde herzlich willkommen und können spielen, toben, planschen und ihrerseits die frische Nordseeluft schnuppern.

- Eine Marina mit 400 Liegeplätzen (bis 2 m Tiefgang und 15 m Lúa) befindet sich ca. 6 Km entfernt in Hooksiel.
- Die Wasserskianlage für Wassersportbegeisterte befindet sich in Hooksiel ca. 8 Km entfernt.
- Eine Segelschule ist ca. 6 Km entfernt
- Die Autobahn A29 ist in ca. 20 Km zu erreichen. Der nächstgelegene Flughafen Bremen ist in nur 90 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.
- Der Flughafen Mariensiel für Privat- und Sportmaschinen ist in ca. 20 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.

Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Hermann Mehrrens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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