

Wangerland – Horumersiel

# Ferienwohnanlage mit Potenzial für Wohnmobilstellplatz - Café

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

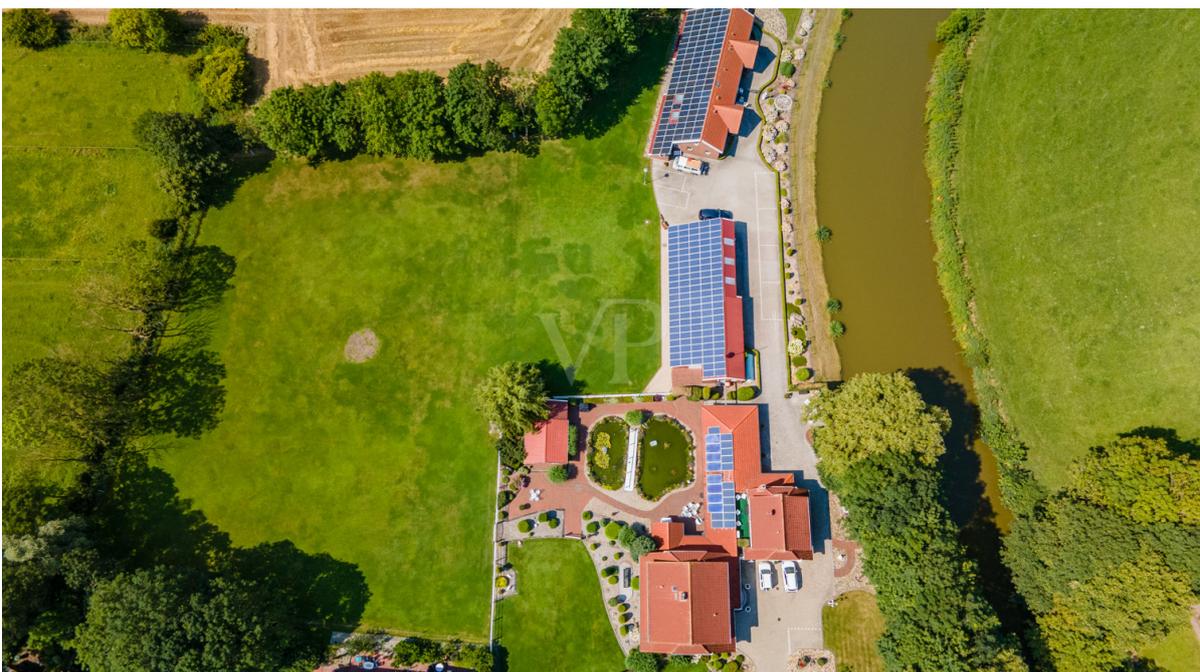
Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
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



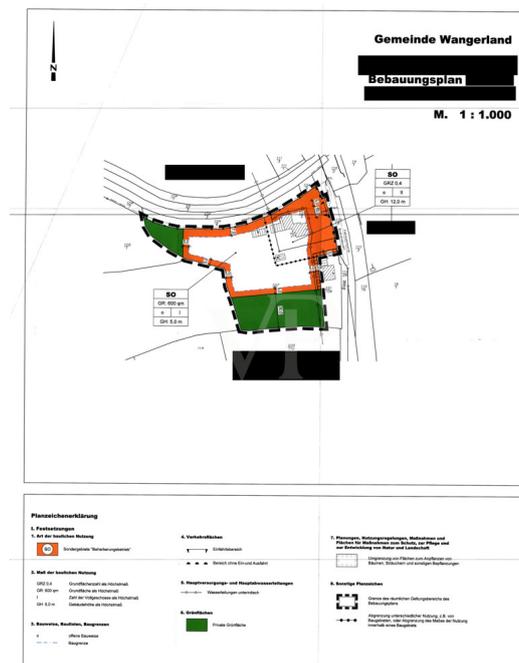
Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Jetzt Suchprofil anlegen**

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Hermann Mehrstens**  
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

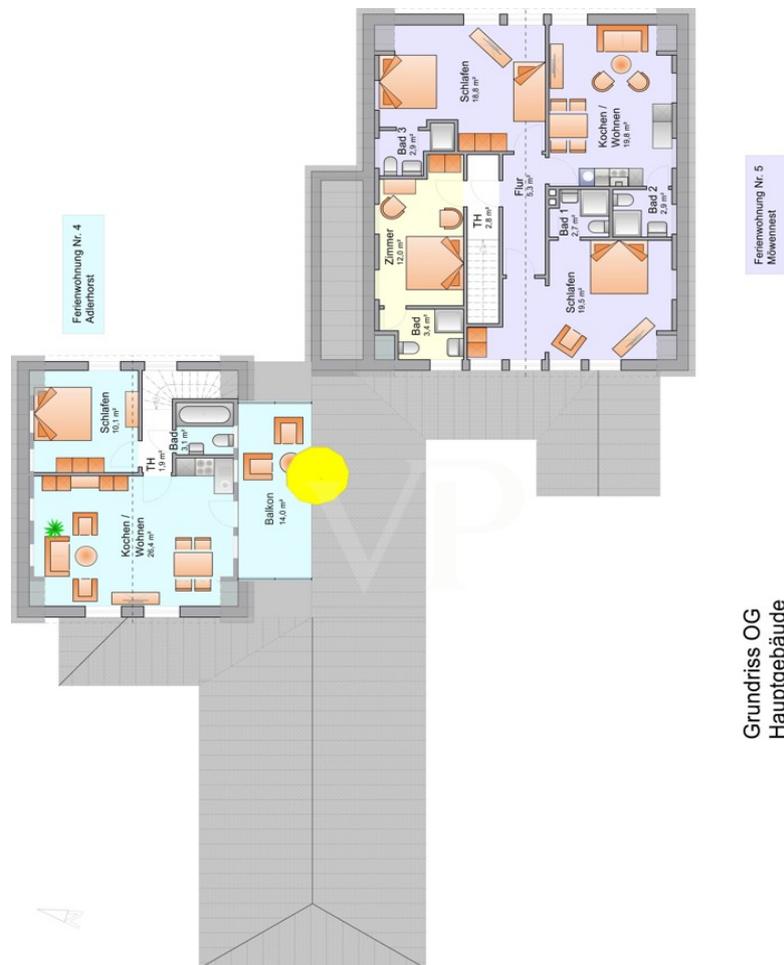
# Planos de planta



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

In der Gemeinde Wangerland, rund drei Kilometer Luftlinie zur Nordseeküste, präsentiert sich ein genehmigtes Ferienresort mit derzeit neun Ferienwohnungen und belastbarer Ertragsbasis.

In den vergangenen Jahren wurden verlässlich ca. 155.000 € Jahresumsatz erzielt. Nach der Übernahme ist ein Umsatzpfad auf ca. 180.000 € p. a. über zwei konkrete Stellschrauben kurzfristig realisierbar; Details erläutern wir im Gespräch. Zusätzlich besteht Potenzial über eine höhere Vermietungsauslastung. Ein Bebauungsplan liegt vor und wird im Termin vorgestellt.

Das Ensemble vereint Substanz, Historie und Energieeffizienz: Haupthaus und Nebengebäude (1969; bis 2021 Hotel Garni) beherbergen heute neun Ferienwohnungen, eine Frühstücksküche, Wäscherei und einen Wintergarten (2000). Ein Anbau von 2003 ergänzt zwei weitere Einheiten und eine Solarthermieanlage. Zwischen Haupthaus und Appartementhaus steht eine 2008 errichtete, langfristig vermietete Lagerhalle mit Photovoltaik. 2012 kam ein Dreiparteienhaus hinzu, das dank Photovoltaik, Flüssiggas und Split-Klimasystemen (Heizen/Kühlen) nahezu autark arbeitet; PV-Überschüsse werden eingespeist.

Der Betrieb wurde weitgehend eigentümergeführt und nur durch wenig Personal ergänzt. Reinigung erfolgte teils in Eigenleistung, teils durch Personal.

Fixkosten liegen erfahrungsgemäß bei ca. 20.000–30.000 € p. a. (je nach künftigem Betreiberkonzept variabel). Eine „weiche“ Übergabe mit ist zugesichert; die hohe Stammgästequote und Vorbuchungen fürs Folgejahr können berücksichtigt werden.

Die Flächenstruktur ist nachvollziehbar: 608,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 234,09 m<sup>2</sup> Nutzfläche (gesamt 842,69 m<sup>2</sup>; Angaben lt. Eigentümer/Pläne).

Die Ferienwohnungen verfügen über moderne Duscbäder, vollständig ausgestattete Küchenzeilen, TV und WLAN; eine Glasfaserleitung ermöglicht bis zu 300 Mbit/s. Für ein effizientes Klima- und Energiemanagement sorgen Split-Klimaanlagen (Heizen/Kühlen), eine Gasbrennwerttherme für den Hauptkomplex sowie eine Flüssiggasanlage für das 3-Parteienhaus. Die energetische Infrastruktur umfasst Photovoltaik mit insgesamt 60 kWp (2010: 30 kWp, 2012: 30 kWp) sowie Solarthermie von ca. 23,5 m<sup>2</sup> (2003). Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Kleinkläarwerk (2009) mit vorgeschalteter Dreikammerkläranlage (2012); 2019 gewartet und für weitere 15 Jahre freigegeben.

Das Gelände ist videoüberwacht. Es stehen 13 Stellplätze sowie eine mobile Wallbox für Gäste (Ladeleistung auf Anfrage) zur Verfügung. Außen überzeugen Terrassen, eine Steganlage, Teichanlage und mehrere Grillplätze; eine Blockhütte (5 x 5 m) ergänzt das Angebot. Die Lagerhalle umfasst ca. 168 m<sup>2</sup>; drei Rasenmäroboter übernehmen die Pflege der Freiflächen.

Die Lage im Wangerland bietet kurze Wege zu Küstenorten und maritimen Zielen.

Erweiterungen sind jeweils vorbehaltlich Genehmigung möglich: bis zu acht zusätzliche Ferienwohnungen auf der angrenzenden, im Angebot enthaltenen Freifläche; alternativ Camping-/Zeltnutzung; zusätzlicher Wohnraum durch Neu-/Umbau im Bereich der Lagerhalle; außerdem lässt sich das Haupthaus um Gastronomie/Café bzw. einen kleinen Hotelbetrieb ergänzen und so eine weitere Erlössäule über Tagesgäste aufbauen.

Gern präsentieren wir Ihnen die Anlage vor Ort, erläutern Bebauungsplan, Buchungshistorie, Kostenstruktur sowie die beiden Stellschrauben für den Umsatzpfad auf ca. 180.000 € p. a. und besprechen die optimale Betriebsstrategie für Ihren Einstieg.

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 Duscbäder
- 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
- Kleinkläwerk 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
- Terrassen
- 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, dirijase 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)