

Wangerooge

# Vue sur mer : Immeuble de placement comprenant 7 unités résidentielles à Wangerooge

CODE DU BIEN: 25203036

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 262,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 527 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203036	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 262,36 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	13	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	8	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	7	Technique de construction	massif
Année de construction	1962	Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## La propriété



**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.

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Une première impression

Immeuble de rapport de 7 logements • Fort potentiel de plus-value • Possibilité de location saisonnière jusqu'à 75 % • Vue mer depuis le dernier étage.

Investissement locatif offrant plusieurs options : résidence principale, location saisonnière et occupation par le propriétaire. À vendre : la partie gauche de

l'immeuble, avec une extension à l'arrière, située sur un terrain d'environ 527 m<sup>2</sup>.

Construite en 1962 et agrandie en 1977, cette propriété se présente dans un excellent état général. Des modernisations régulières – dont l'installation d'une nouvelle chaudière à gaz (2019) et la rénovation d'une salle de bains (2020) – témoignent de sa valeur constante. Les appartements 4 et 5 sont actuellement en rénovation. Après le départ du locataire et la fin des travaux, nous recommandons un ajustement des loyers. Une demande de changement d'usage est également envisageable. La vue imprenable sur la mer depuis le dernier étage promet des moments inoubliables. Les 7 appartements actuellement loués à l'année, ainsi qu'une chambre double supplémentaire au sous-sol, garantissent des revenus locatifs stables. • Prix d'achat au m<sup>2</sup> de surface habitable : 4 198 € • Loyer net annuel actuel : 60 720 € • Coefficient d'occupation des sols (COS) : 18,12 • Loyer net moyen au m<sup>2</sup> : environ 18 € Actuellement, aucun permis n'est délivré pour la location saisonnière. Cependant, la commune de Wangerooge, suite à l'adoption récente du nouveau plan d'aménagement du territoire, autorise la conversion de jusqu'à 75 % de la surface habitable en locations touristiques. Jusqu'en 2016, la propriété était déjà entièrement dédiée à la location saisonnière. En misant sur ce secteur à l'avenir, les loyers et le revenu annuel pourraient être considérablement augmentés. Outre son intérêt en tant qu'investissement pur, la propriété offre d'autres possibilités : par exemple, l'un des appartements pourrait servir de résidence secondaire ou de maison de vacances. Le logement du personnel est également facilement envisageable. En conclusion, cette propriété allie un revenu locatif stable à de multiples opportunités de développement, ce qui en fait une



opportunité exceptionnelle pour les investisseurs. Nous serions ravis de vous  
fournir de plus amples informations. N'hésitez pas à me contacter.

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Détails des commodités

- Gesamte Abrechnung der Wohnnebenkosten für alle Wohnungen durch die Firma "ISTA" über Datenaustausch per Automat - Sender
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Grundstücksgröße: ca. 527 m<sup>2</sup>
- 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

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Tout sur l'emplacement

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 km<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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