

Wangerooge

# Exklusives Reihenendhaus auf Wangerooge – Rechter Hausteil mit Stil, Charme & Strandnähe

CODE DU BIEN: 25203017



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 242 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

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

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203017
Surface habitable	ca. 162,96 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Salles de bains	5
Année de construction	2014

Prix d'achat	1.300.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 228 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



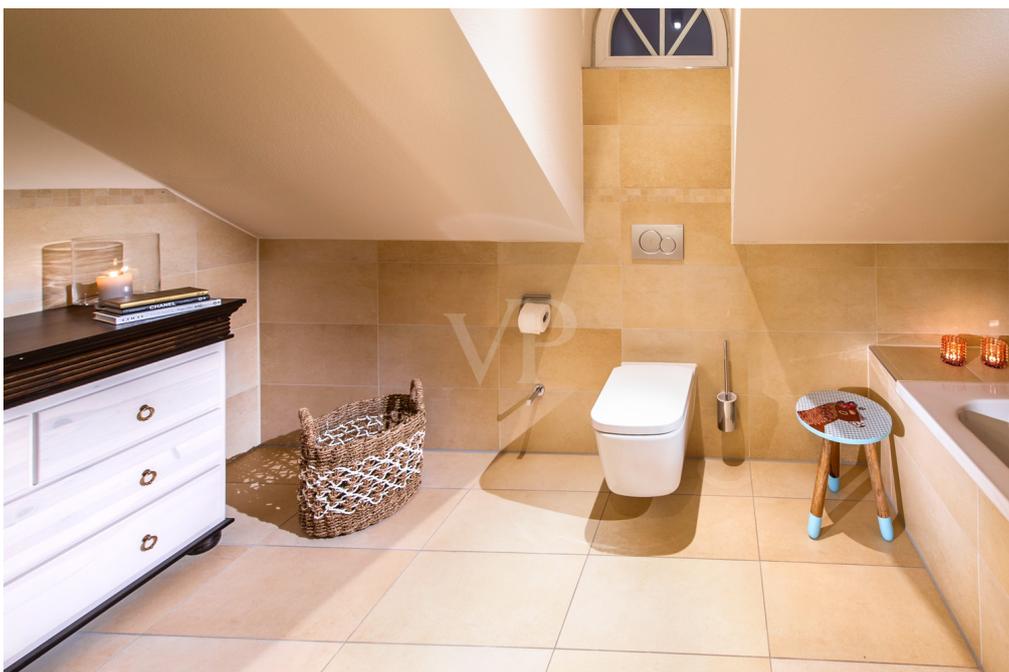
CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
nathalie.poppmann@von-poll.com



Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

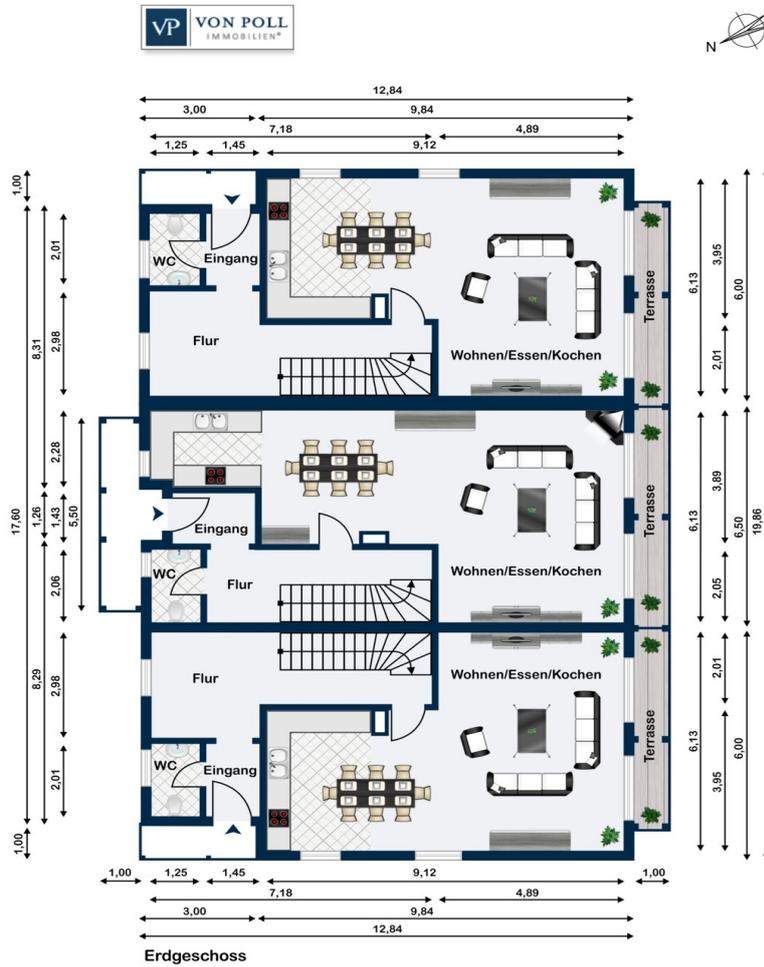
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

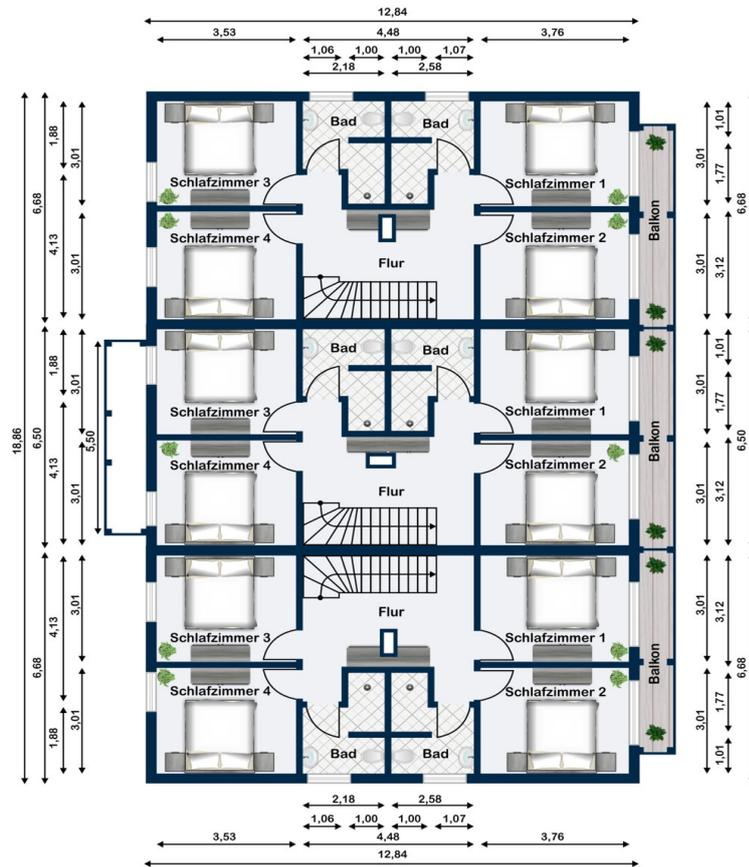
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

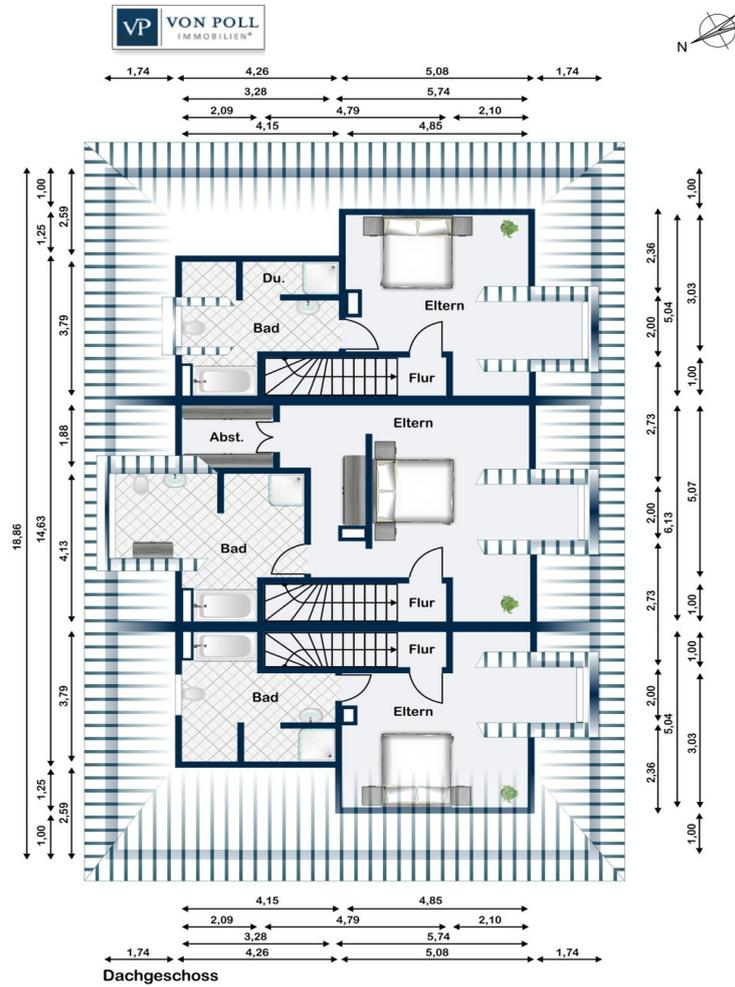
# Plans d'étage







Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## Une première impression

Willkommen auf Wangerooge – wo sich Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen perfekt vereinen. Zum Verkauf steht das rechte Reihenendhaus eines hochwertigen, dreigeteilten Schwedenhauses, das 2016 in massiver Bauweise mit markanter Fassade in roter Holzoptik fertiggestellt wurde. Die Immobilie ist real geteilt und verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt, was Ihnen volle Eigentumsrechte an dieser charmanten Einheit sichert. Auf rund 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, bietet diese Einheit großzügigen Platz für bis zu 12 Personen. Mit 7 Zimmern und 5 vollwertigen Badezimmern ist das Haus optimal für große Familien, Freundesgruppen oder Feriengäste ausgelegt, die Wert auf Raum, Komfort und Qualität legen. Das rechte Reihenendhaus punktet dabei nicht nur mit seiner durchdachten Raumstruktur, sondern auch mit einer besonders hellen und offenen Wohnatmosphäre – große Fensterflächen, charmante Details und ein einladender Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schaffen ein echtes Wohlfühlambiente. Der Essbereich mit großem Familientisch für 12 Personen bietet reichlich Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die oberen Etagen beherbergen stilvoll eingerichtete Schlafzimmer mit viel Stauraum und Ruhe. Jedes Stockwerk ist clever organisiert, sodass jeder Gast genügend Rückzugsmöglichkeiten hat. Das Objekt wird voll möbliert und komplett ausgestattet übergeben – vom Kücheninventar bis hin zur liebevoll ausgewählten Einrichtung. Damit steht einer sofortigen Nutzung oder Vermietung nichts im Weg. Nur ca. 400 Meter vom Strand entfernt gelegen, ist dieses Haus der perfekte Ort für erholsame Tage am Meer. Die Lage ist ruhig, aber zentral – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Dieses attraktive Endhaus vereint Komfort, Lage und Investitionspotenzial auf ideale Weise – ob zur Eigennutzung oder als Ferienimmobilie mit bester Vermietbarkeit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung auf der wunderschönen Insel Wangerooge. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## Détails des commodités

Die einzelnen Räume des Reihenendhauses sind wie folgt ausgestattet:

Schlafzimmer:

- Einzelbett
- Doppelbett

Badezimmer:

- Badewanne
- Dusche
- Waschmaschine
- Trockner

Küche:

- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Kaffeemaschine
- Herd
- Backofen
- Mikrowelle

Terrasse:

- Gartenmöbel
- Gartentisch mit 12 Stühlen
- Grill

Sonstiges:

- Internet (WLAN)
- TV
- sämtliches Inventar/ Handtücher und Bettwäsche

**CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge**

## Tout sur l'emplacement

Wangerooge, die östlichste der sieben bewohnten ostfriesischen Inseln, ist ein wahres Juwel in der Nordsee. Die Insel besticht durch ihre einzigartige Kombination aus Natur, Erholung und maritimem Charme. Autofrei, mit sauberer Luft und endlosen Sandstränden, bietet Wangerooge eine exklusive Lebensqualität. Dank der überschaubaren Größe ist alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – sei es der kilometerlange Sandstrand, das malerische Inseldorf mit seinen charmanten Cafés und Restaurants oder das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört. Wangerooge ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wassersportler und Ruhesuchende. Ob ausgedehnte Spaziergänge entlang der Dünen, Radtouren durch die Salzwiesen oder entspannte Tage in einem der gemütlichen Strandkörbe – die Insel bietet zu jeder Jahreszeit pure Entspannung. Die hervorragende Anbindung per Fähre und Inselflieger macht Wangerooge leicht erreichbar, sodass auch ein Wochenendausflug unkompliziert möglich ist. Zudem sorgt das gesunde Nordseeklima für Erholung und Wohlbefinden. Ein Haus auf Wangerooge zu besitzen bedeutet, eine exklusive Rückzugsmöglichkeit in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu haben – fernab vom Trubel des Alltags, inmitten von Natur und Ruhe.

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## Plus d'informations

**BIETERVERFAHREN:** Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Wilhelmshaven im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann dem Gebot zustimmen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. Das Mindestgebot liegt bei 1.300.000€. Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich.

**BESICHTIGUNG:** Allen Interessenten stehen wir mit sachkundiger Beratung zur Verfügung. Bei Interesse melden Sie sich bitte zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins. **SCHRIFTLICHES GEBOT:** Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Gebot bis zum 31.07.2025 schriftlich oder per E-Mail, an [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com), ein.

Anschrift: VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Wilhelmshaven Marktstr. 19 26382 Wilhelmshaven Ein entsprechendes Formular für das Gebot erhalten Sie von uns. Der Eigentümer behält sich vor, das Bieterverfahren vorzeitig zu beenden. Eine

Finanzierungsbestätigung oder Liquiditätsnachweis ist erforderlich. **NOTARVERTRAG:**

Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle

Beurkundung zustande. **COURTAGE:** Käuferprovision in Höhe von 5,95 (inkl. MwSt.),

berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/ (Beurkundung). **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.

CODE DU BIEN: 25203017 - 26486 Wangerooge

## Contact

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

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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