

Wangerland – Horumersiel

# Complexe d'appartements de vacances avec possibilité d'emplacements pour camping-cars - Café

CODE DU BIEN: 25284024



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 608,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 25 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11.039 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

**CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25284024
Surface habitable	ca. 608,6 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	25
Chambres à coucher	14
Salles de bains	14
Année de construction	1969
Place de stationnement	13 x surface libre

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 11.039 m <sup>2</sup>
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 234 m <sup>2</sup>
Espace commercial	ca. 200 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 608 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété





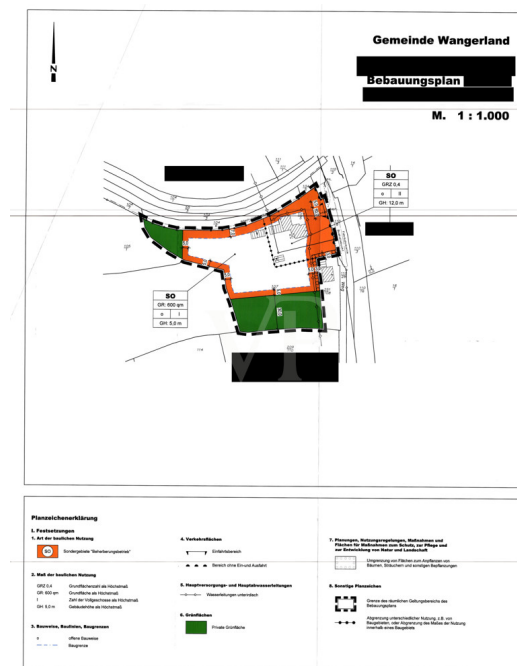
CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

# La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



**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)

**CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel**

# Plans d'étage



Grundriss EG  
Hauptgebäude

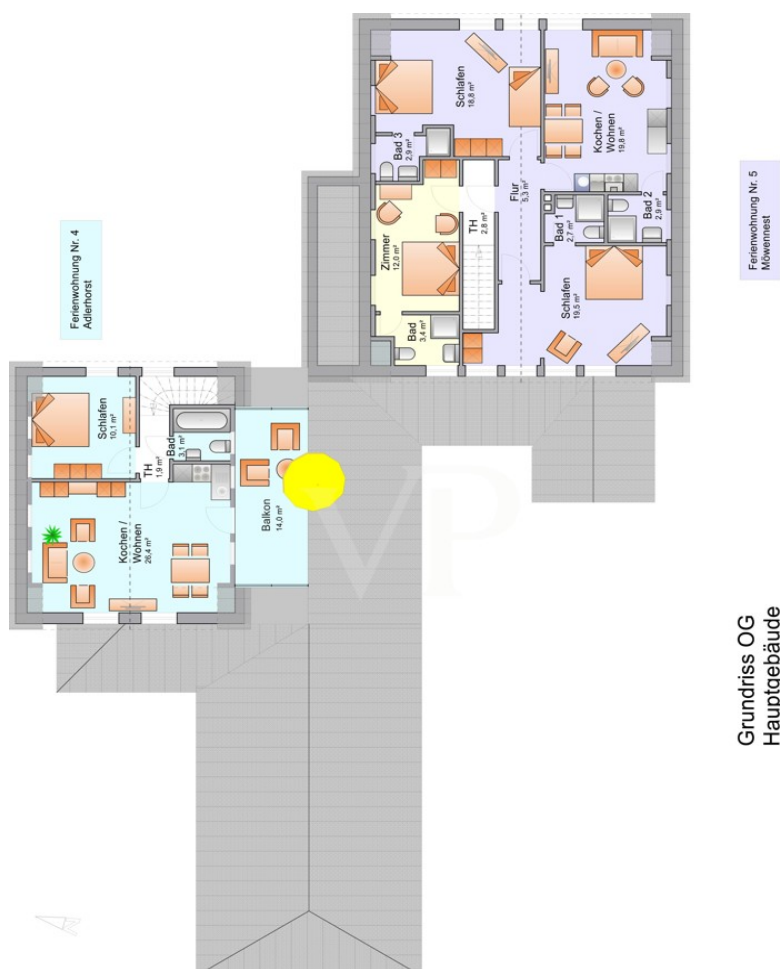




Grundriss EG  
Nebengebäude







Grundriss OG  
Hauptgebäude

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: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel**

## Une première impression

Dans la commune de Wangerland, à environ trois kilomètres à vol d'oiseau de la côte de la mer du Nord, un complexe de vacances agréé, comprenant neuf appartements et bénéficiant d'une solide base de revenus, est disponible. Ces dernières années, il a généré un chiffre d'affaires annuel régulier d'environ 155 000 €. Suite à son acquisition, un chiffre d'affaires d'environ 180 000 € par an est envisageable à court terme grâce à deux ajustements spécifiques ; nous vous en présenterons les détails. Il existe également un potentiel d'augmentation du taux d'occupation. Un plan de développement est disponible et sera présenté lors de la réunion. Le complexe allie charme, histoire et performance énergétique : le bâtiment principal et son annexe (construit en 1969 ; exploité comme chambres d'hôtes jusqu'en 2021) abritent actuellement neuf appartements, une cuisine équipée pour les petits-déjeuners, une buanderie et une véranda (construite en 2000). Une extension de 2003 ajoute deux logements supplémentaires et un système solaire thermique. Entre le bâtiment principal et l'immeuble d'appartements se trouve un entrepôt équipé de panneaux photovoltaïques, construit en 2008 et loué à long terme. En 2012, un bâtiment de trois appartements a été ajouté. Fonctionnant de manière quasi autonome grâce à l'énergie photovoltaïque, au gaz liquide et à des systèmes de climatisation réversibles, il produit un surplus d'électricité injecté dans le réseau. L'activité était principalement gérée par le propriétaire, avec une petite équipe. Le nettoyage était assuré en partie par les propriétaires et en partie par les employés. Les charges fixes s'élèvent généralement entre 20 000 € et 30 000 € par an (montant variable selon le futur modèle d'exploitation). Une transition en douceur est garantie, grâce notamment au taux élevé de clients fidèles et aux nombreuses réservations pour l'année suivante. L'agencement est clair : 608,60 m<sup>2</sup> de surface habitable et 234,09 m<sup>2</sup> de surface utile (soit un total de 842,69 m<sup>2</sup> ; chiffres fournis par le propriétaire/plans). Les appartements disposent de salles de douche modernes, de kitchenettes entièrement équipées, d'une télévision et d'une connexion Wi-Fi ; la fibre optique offre des débits jusqu'à 300 Mbit/s. La gestion efficace du climat et de l'énergie est assurée par des climatiseurs split (chauffage/refroidissement), une chaudière à condensation au gaz pour le bâtiment principal et un système de gaz liquide pour le bâtiment annexe de trois unités. L'infrastructure énergétique comprend des panneaux photovoltaïques d'une capacité totale de 60 kWc (30 kWc en 2010 et 30 kWc en 2012) et des capteurs solaires thermiques couvrant environ 23,5 m<sup>2</sup> (2003). Le traitement des eaux usées est assuré par une petite station d'épuration (2009) avec un système de prétraitement à trois compartiments (2012) ; révisée en 2019 et homologuée pour 15 ans supplémentaires. La propriété est sous vidéosurveillance. Treize places de parking et une borne de recharge mobile sont disponibles pour les visiteurs (capacité de

recharge sur demande). À l'extérieur, des terrasses, un ponton, un étang et plusieurs aires de barbecue constituent des atouts appréciables ; un chalet en bois (5 x 5 m) complète l'ensemble. Le bâtiment de stockage couvre environ 168 m<sup>2</sup>. Trois robots tondeuses assurent l'entretien des espaces verts. Située à Wangerland, la propriété offre un accès facile aux villes côtières et aux destinations maritimes. Des extensions sont possibles, sous réserve d'autorisation : jusqu'à huit appartements de vacances supplémentaires sur l'espace extérieur adjacent inclus dans l'offre ; possibilité d'aménager un camping ; création d'espaces de vie supplémentaires par la construction ou la transformation de l'entrepôt ; par ailleurs, le bâtiment principal peut être agrandi pour accueillir un restaurant/café ou un petit hôtel, générant ainsi des revenus supplémentaires grâce à l'accueil de visiteurs à la journée. Nous serions ravis de vous présenter la propriété sur place, de vous expliquer le plan de développement, l'historique des réservations, la structure des coûts et les deux facteurs clés permettant d'atteindre un chiffre d'affaires d'environ 180 000 € par an, et de discuter de la stratégie d'exploitation optimale pour votre entrée sur le marché.

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Détails des commodités

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
- Solarthermieranlage 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

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horemersiel

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

## Contact

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

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

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

---

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