

Wangerooge

???? ???? ???????: ????????????? ?????????? ?? 7
????????????? ?????????? ??? Wangerooge

Αριθμός ακινήτου: 25203036

Neuvorstellung



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 262,36 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 527 m²

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ??? ??????

???????? ?????????	25203036	????? ???????	749.000 EUR
???????????	ca. 262,36 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	13		MwSt.) des
?????????? ???	8		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	7	????? ??????????????	2020
????? ??????????????	1962	????????? ??????????????	???????
		???????????????????????	ca. 40 m²
		?????????????????? ??????	ca. 262 m²
		?????????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	79.10 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ?????? ??	23.01.2033	????????? ????????????? ?????????	C
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ???????????? ???????????????	1961

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooze

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooze

?? ????????



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.

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

???

• ?????????? ?? 7 ?????????? ?????? • ?????????? ?????????? ?? ?????????
????????? • ?????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?? 75% • ?? ?? ??????? ?? ??
????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????, ??????????????????
????????? ?? ??????????????????. ?????????? ?? ?????????? ????? ?? ??????? ?? ?? ?? ?????????,
?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? 527 τ.μ. ?????????? ?? 1962 ?? ??????????? ??
1977, ?? ??????? ????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????
????????????????? - ?????????????????????? ?? ??????????????? ????? ?????? ?????? (2019) ??
?? ??????????????? ????? ??????? (2020) - ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ???.
?? ??????????????? 4 ?? 5 ?????????????? ?? ??????????????. ????? ?? ?????????????? ?????
????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ??????????????, ?????????????? ?? ?????????????? ??
?????????. ?????? ?????? ?????? ? ??????? ?????????? ?? ?????? ??????. ? ??????????? ??
?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ??????????? ?????????? ?? 7 ??????
????????????????? ??????????????, ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????,
????????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????. • ?????? ?????? ?? τ.μ. ?????? ?????????? =
4.198 € • ?????? ?????? ?????? ????????? = 60.720 € • ??????????????: 18,12 • ?????? ??????
????????? ?? τ.μ. = ?????????? 18 €. ?????? ?? ??????, ?? ?????????? ?????? ?? ??????????????
?????????. ??????, ? ?????? Wangerooge, ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????
????????????? ?? ??????? ??, ??????????? ?? ??????????? ?? ?? 75% ?? ?????? ??????????? ??
?????????????? ??????????????. ?????? ?? 2016, ?? ?????????? ?????? ?? 100% ?????????????????? ??
?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????, ?? ?????????? ?? ?? ??????
?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????. ?????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ??????
?????????, ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?? ??????????????, ?? ?? ??
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ? ?????????? ?????????
?????????. ? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??????? ??????? ??????. ??????????????????. ?????? ??
????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????,
????????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?? ?? ??????????
????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?? ?? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?????????????? ???? ????????

- **Gesamte Abrechnung der Wohnnebenkosten für alle Wohnungen durch die Firma "ISTA" über Datenaustausch per Automat - Sender**
- **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten**
- **Grundstücksgröße: ca. 527 m²**
- **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**

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

??? **???** **???** **???????????**

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 km² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25203036 - 26486 Wangerooge

?????????? ???? ????????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com