Wangerland – Horumersiel

Ferienwohnanlage mit Potenzial für Wohnmobilstellplatz - Café

??????? ????????: 25284024

???? ??????: 1.550.000 EUR • ?????????: ca. 608,6 m² • ???????: 25 • ?????? ???: 11.039 m²

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ??? ?????

??????? ????????	25284024
?????????	ca. 608,6 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	25
????????? ??? ????????	14
????????	14
???? ??????????	1969
????? ??????????	13 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.550.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 11.039 m²
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 234 m²
????????? ?????	ca. 200 m²
???????????? ?????	ca. 608 m²
??????	?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????????		

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

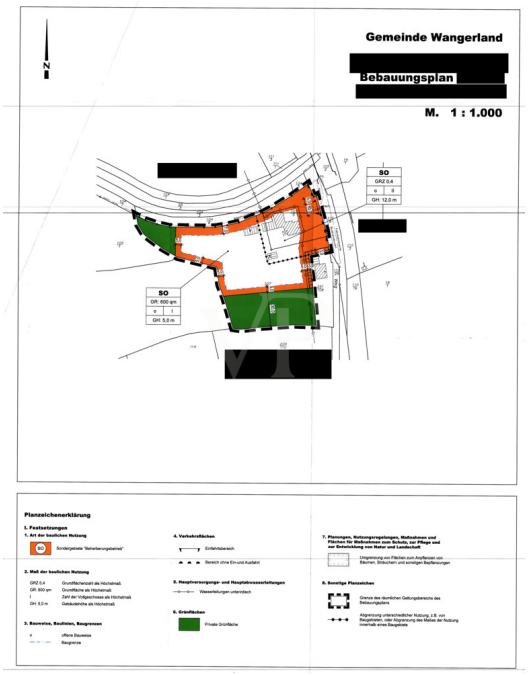
?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????



??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

?? ???????

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

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

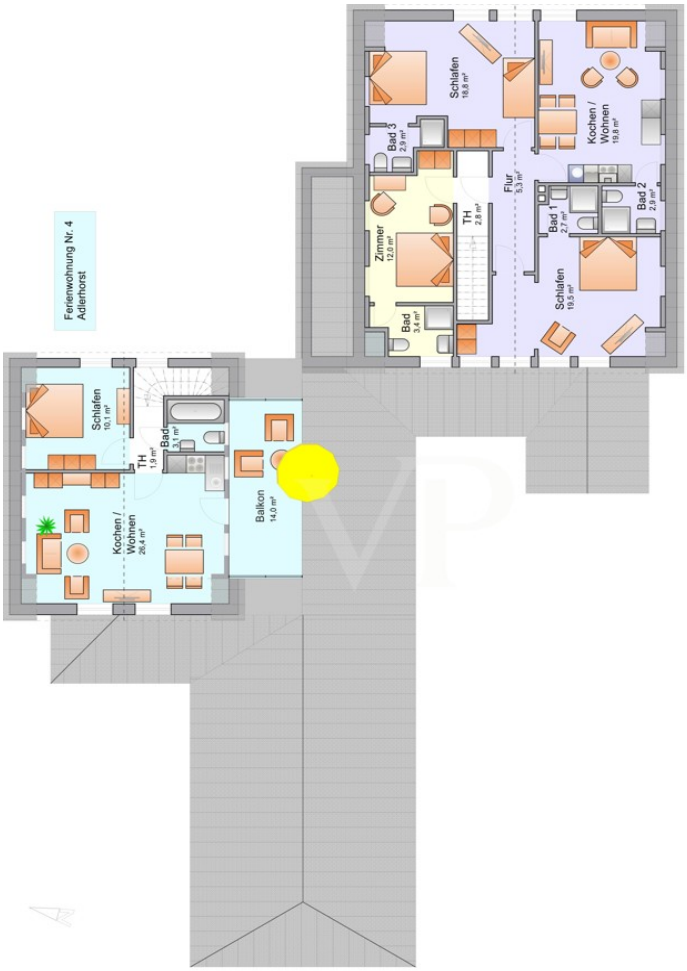
??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

??????

Grundriss EG
Hauptgebäude

Grundriss EG
Nebengebäude

Kriechkeller
Keller
Heizraum
5,0 m²
Abstell.
7,1 m²
9,9 m²
Flur
8,1 m²
15,6 m²
nicht unterkellert
n. u.
nicht unterkellert



Grundriss OG
Hauptgebäude

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

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 m² Wohnfläche und 234,09 m² Nutzfläche (gesamt 842,69 m²; Angaben lt. Eigentümer/Pläne).
Die Ferienwohnungen verfügen über moderne Duschbäder, 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 m² (2003). Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Kleinklärwerk (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 × 5 m) ergänzt das Angebot. Die Lagerhalle umfasst ca. 168 m²; drei Rasenmähroboter 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.

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

Flächenangaben teilen sich wie folgt auf:
608.60m² Wohnfläche
234,09m² 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
• Solarthermieanlage 1x mit ca. 23,5 m² Fläche aus dem Jahr 2003
• Kleinklärwerk 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 m²
• Videoüberwachung gesamtes Gelände
• 3 x Rasenmähroboter für die Freiflächen
• Steganlage
• Grillplätze

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

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 Lüa) 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.

??????? ????????: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

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

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

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

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

www.von-poll.com