

Wangerooge

# Tengerre nézo: Befektetési ingatlan 7 lakóegységgel a Wangerooge-on

VP azonosító: 25203036

Neuvorstellung



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

**VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 262,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 527 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Áttekintés

VP azonosító	25203036	Vételár	749.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 262,36 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	13		
Hálósobák	8		
Fürdoszobák	7	Modernizálás / felújítás	2020
Építés éve	1962	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.01.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Az ingatlan



**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.

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Az első benyomás

• Többlakásos ház 7 lakóegységgel • Jelentős hozamnövekedési potenciál • Akár 75%-os üdülési lehetőség • Tengerre néző kilátás a legfelső emeletről. Befektetési célú ingatlan állandó lakhatás, üdülési célú lakhatás és saját tulajdonú lakás lehetőségével. Eladó a ház bal fele egy hátsó toldalékkal, összesen körülbelül 527 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1962-ben épült és 1977-ben bővített ingatlan összességében vonzó állapotban van. A rendszeres korszerűsítések – beleértve egy új gázkazán telepítését (2019) és egy fürdőszoba felújítását (2020) – hangsúlyozzák az érték folyamatos fenntartását. A 4. és 5. lakás jelenleg felújítás alatt áll. Miután egy bérlő kiköltözik és a felújítás befejeződik, javasoljuk a bérleti díjak módosítását. Elképzelhető a rendeltetés megváltoztatására irányuló kérelem benyújtása is. A legfelső emeletről lenyugózó tengerre néző kilátás felejthetetlen pillanatokat teremt. A jelenleg állandó jelleggel bérelt 7 lakás, valamint egy további kétágyas szoba az alagsorban stabil bérleti bevételt biztosít. • Vételi ár négyzetméterenként = 4198 € • Jelenlegi éves nettó bérleti díj = 60 720 € • Tényező: 18,12 • Átlagos nettó bérleti díj négyzetméterenként = kb. 18 € Jelenleg nincs engedély nyaraló bérbeadására; Wangerooge önkormányzata azonban a nemrégiben elfogadott új fejlesztési és területfelhasználási terv miatt lehetővé teszi a lakóterület akár 75%-ának turisztikai célú átalakítását. 2016-ig az ingatlan már 100%-ban nyaraló bérlemény volt. A jövőben a nyaraló bérbeadására összpontosítva a bérleti díjak és az éves bevétel jelentősen növelhető. Amellett, hogy tiszta befektetésként alkalmas, az ingatlan további lehetőségeket is kínál: Például az egyik apartman második otthonként vagy magán nyaralóként is használható. Személyzet elszállásolása is könnyen megoldható. Összefoglalva: Ez az ingatlan a stabil bérleti bevételt a változatos fejlesztési lehetőségekkel ötvözi, így kivételes lehetőséget kínál a befektetők számára. Örömmel adunk további információkat. Hívjon bizalommal.

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Részletes felszereltség

- 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
- Gasterme 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

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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