

## Wangerooge

A tulajdonosok az eladás után bérbe szeretnék adni az ingatlant – egy muemlékvédelem alatt álló, potenciális kincs.

VP azonosító: 23284038



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 297 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

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

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 23284038                 |
| Hasznos lakótér | ca. 109,2 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto               |
| Szobák          | 6                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1875                     |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 650.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2019                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Beépített<br>konyha                                                           |

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                         |

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

DEUTSCH.von-poll.com

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooze

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a bájos, műemlékvédelem alatt álló családi házban, amely Wangerooge központi részén, egy 297 m<sup>2</sup>-es telken található. Egyedi építészetével és történelmi hangulatával ez a ház különleges hangulatot áraszt. A földszinten öt szeretettel berendezett nappali található, amelyek számos lehetőséget kínálnak. Minden szoba egyedi karakterrel rendelkezik, és csábít a kikapcsolódásra és a pihenésre. A tetőtér tágas, 50,1 m<sup>2</sup>-es teret kínál, amely további lakóegységgé alakítható. Itt szabadjára engedheti kreativitását, és megvalósíthatja álmai otthonát. A műemlékvédelmi irányelveknek megfelelően 2010-ben kiváló minőségű, egyedi gyártású meranti fa ablakokat szereltek be, amelyek hiteles jelleget kölcsönöznek a háznak. 2019-ben egy új kondenzációs kazánt telepítettek a hatékony fűtés biztosítása érdekében. Ezenkívül a lakótérben rendszeres korszerűsítéseket végeztek a mai kényelmi követelményeknek való megfelelés érdekében. A házban számos háztartási helyiség is található, amelyek bőséges helyet biztosítanak kerékpárok és kerti felszerelések tárolására. A gyönyörűen parkosított kert hangulatos terasszal csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra. Itt teljes mértékben élvezheti a környezet nyugalma és békéjét. Elosztott konzultációra került sor a műemlékvédelmi hatóságokkal a lehetséges építési lehetőségek és a kapcsolódó adókedvezmények megvitatása érdekében. Örömmel adunk további információkat és személyes konzultációt a részletek ismertetése érdekében. Fontos megjegyezni, hogy ez a ház tisztán befektetési célú ingatlan. A jelenlegi tulajdonosok életük végéig bérlokként kívánnak a házban élni, és fedezik a ház és a telek összes folyamatos karbantartási és fenntartási költségét. Ez hosszú távú biztonságot nyújt, és lehetővé teszi, hogy ezt az egyedülálló ingatlant jó befektetésnek tekintse. Engedje, hogy magával ragadja ez a történelmi családi ház, és tapasztalja meg a letűnt korok varázsát a modern lakhatási kényelemmel kombinálva. Vegye fel velünk a kapcsolatot még ma további információkért és a megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## Minden a helyszínról

Die Nordseeinsel Wangerooge ist die östlichste der Ostfriesischen Inseln und mit ca. 7,94 km<sup>2</sup> Fläche das zweitkleinste Eiland der Inselgruppe. Der Ort Harlesiel, von dem aus die Fähre nach Wangerooge abfährt, ist sowohl mit dem PKW über die Autobahn A29 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Neben der Anreise mit der Fähre besteht auch die Möglichkeit die Insel mit dem Linienflugverkehr der LFH zu erreichen. Die Fährverbindung ist tideabhängig, verkehrt aber in der Regel mehrmals täglich. Per Flugzeug ist die Insel täglich im Stundentakt zu erreichen. Auf der Insel sind alle Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Das Zentrum von Wangerooge sowie der Bahnhof – hier endet der Zug, der die Fährschiffgäste vom Hafen in den Ort bringt – sind in wenigen Minuten per Fuß erreichbar. Das Umfeld der Immobilie ist überwiegend durch Ferienvermietung und insularem Wohnen geprägt.

VP azonosító: 23284038 - 26486 Wangerooge

## További információ / adatok

**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: 23284038 - 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)