

Wangerooge

# Vista mare: immobile da investimento con 7 unità abitative a Wangerooge

Codice oggetto: 25203036

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262,36 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 527 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25203036	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 262,36 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	8	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



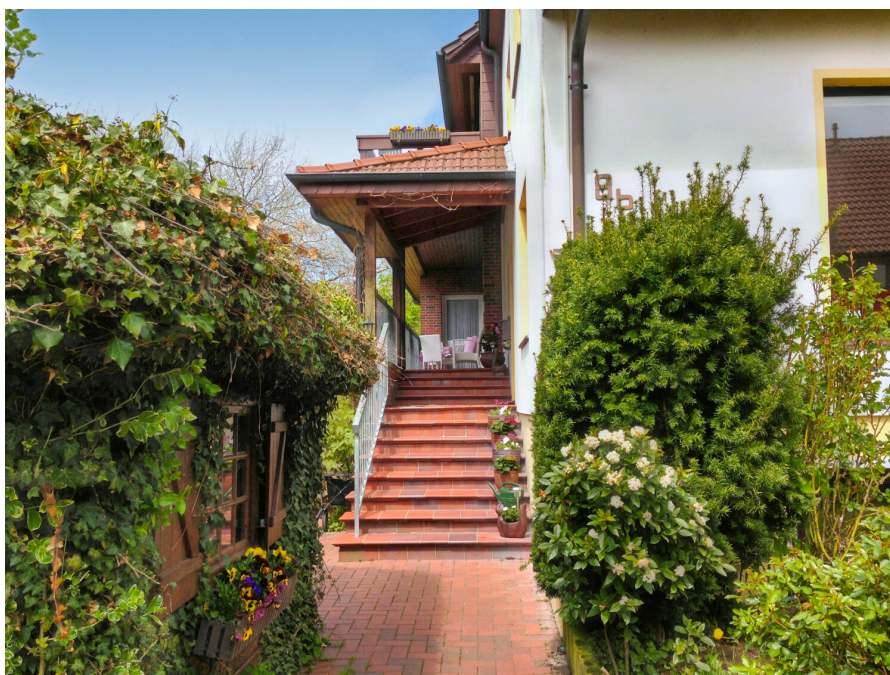
**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge

## La proprietà



**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## La proprietà



**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.

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Una prima impressione

- Casa plurifamiliare con 7 unità abitative • Notevole potenziale di incremento dei rendimenti • Possibilità di residenza per le vacanze fino al 75% • Vista mare dall'ultimo piano. Immobile da investimento con possibilità di residenza permanente, residenza per le vacanze e uso di proprietà. In vendita la metà sinistra della casa con ampliamento posteriore, situata su un terreno di circa 527 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1962 e ampliata nel 1977, questa proprietà si presenta in condizioni generali interessanti. I regolari interventi di ammodernamento, tra cui l'installazione di una nuova caldaia a gas (2019) e la ristrutturazione di un bagno (2020), ne sottolineano il continuo mantenimento del valore. Gli appartamenti 4 e 5 sono attualmente in fase di ristrutturazione. Dopo il trasloco di un inquilino e il completamento dei lavori di ristrutturazione, si consiglia di adeguare i canoni di locazione. È anche possibile presentare una richiesta di cambio di destinazione d'uso. La fantastica vista sul mare dall'ultimo piano regala momenti indimenticabili. I 7 appartamenti attualmente affittati in modo permanente, nonché un'ulteriore camera doppia al piano seminterrato, garantiscono un reddito da locazione stabile.
- Prezzo di acquisto al m<sup>2</sup> di superficie abitabile = 4.198 € • Canone netto annuo attuale = 60.720 € • Fattore: 18,12 • Canone netto medio al m<sup>2</sup> = circa 18 €

Attualmente non esiste un permesso per l'affitto turistico; tuttavia, il comune di Wangerooge, grazie al nuovo piano regolatore e di assetto territoriale recentemente adottato, consente la conversione fino al 75% della superficie abitabile in affitti turistici. Fino al 2016, l'immobile era già al 100% adibito ad affitto turistico. Con un futuro focus sugli affitti turistici, gli affitti e il fatturato annuo possono aumentare significativamente. Oltre alla sua idoneità come puro investimento, l'immobile offre ulteriori opzioni: ad esempio, uno degli appartamenti potrebbe essere utilizzato come seconda casa o residenza privata per le vacanze. Anche l'alloggio per il personale è facilmente possibile. In conclusione: questa proprietà combina un solido reddito da locazione con diverse opportunità di

sviluppo, rendendola un'opportunità eccezionale per gli investitori. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni. Non esitate a contattarmi.

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25203036 - 26486 Wangerooge**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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