

Wangerland - Horumersiel

## Complesso di appartamenti per vacanze con possibilità di piazzole per camper - Café

*Codice oggetto: 25284024*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 608,6 m<sup>2</sup> • VANI: 25 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 11.039 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

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

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25284024                 |
| Superficie netta    | ca. 608,6 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate         |
| Vani                | 25                       |
| Camere da letto     | 14                       |
| Bagni               | 14                       |
| Anno di costruzione | 1969                     |
| Garage/Posto auto   | 13 x superficie libera   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.550.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa vacanza                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 11.039 m <sup>2</sup>                                                 |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 234 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie commerciale             | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 608 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Elettrico     |                           |                      |

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel

## La proprietà



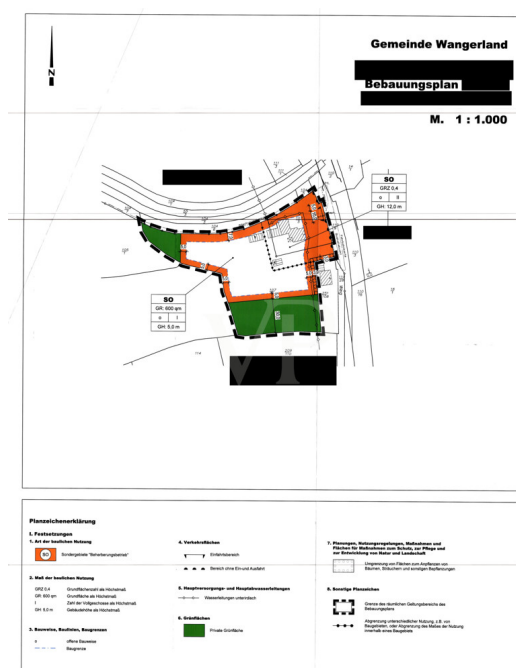
**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

# Planimetrie



Grundriss EG  
Hauptgebäude



Grundriss EG  
Nebengebäude





Grundriss OG  
Hauptgebäude

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Una prima impressione

Nel comune di Wangerland, a circa tre chilometri in linea d'aria dalla costa del Mare del Nord, è disponibile un complesso turistico autorizzato con nove appartamenti e una solida base di fatturato. Negli ultimi anni, ha generato in modo affidabile un fatturato annuo di circa 155.000 euro. Dopo l'acquisizione, è possibile raggiungere a breve termine un fatturato di circa 180.000 euro all'anno attraverso due specifici interventi; ne discuteremo i dettagli con voi. Esiste anche il potenziale per un aumento del tasso di occupazione. Un piano di sviluppo è disponibile e sarà presentato durante l'incontro. Il complesso coniuga sostanza, storia ed efficienza energetica: l'edificio principale e la dependance (costruiti nel 1969; un bed and breakfast fino al 2021) ospitano attualmente nove appartamenti, una cucina per la colazione, una lavanderia e una veranda (costruita nel 2000). Un ampliamento del 2003 aggiunge altre due unità e un impianto solare termico. Tra l'edificio principale e il condominio si trova un magazzino con pannelli fotovoltaici, costruito nel 2008 e affittato a lungo termine. Nel 2012 è stato aggiunto un edificio di tre unità, che funziona quasi completamente in modo autosufficiente grazie a impianti fotovoltaici, gas liquido e sistemi di climatizzazione split (riscaldamento/raffreddamento); l'energia fotovoltaica in eccesso viene immessa in rete. L'attività era in gran parte gestita dai proprietari, con un personale ridotto. Le pulizie venivano effettuate in parte dai proprietari stessi e in parte dai dipendenti. I costi fissi si aggirano in genere intorno ai 20.000-30.000 euro all'anno (variabili a seconda del futuro concetto operativo). È garantito un passaggio di consegne senza intoppi; si può tenere conto dell'elevata percentuale di clienti abituali e delle prenotazioni anticipate per l'anno successivo. La planimetria è chiara: 608,60 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 234,09 m<sup>2</sup> di superficie utile (totale 842,69 m<sup>2</sup>; dati secondo il proprietario/progetti). Gli appartamenti dispongono di moderni bagni con doccia, angoli cottura completamente attrezzati, TV e Wi-Fi; una connessione in fibra ottica consente velocità fino a 300 Mbit/s. La gestione efficiente del clima e dell'energia è garantita da unità di condizionamento split (riscaldamento/raffreddamento), una caldaia a condensazione a gas per l'edificio principale e un sistema a gas liquido per l'edificio con tre unità. L'infrastruttura energetica comprende un impianto fotovoltaico con una potenza complessiva di 60 kWp (30 kWp nel 2010 e 30 kWp nel 2012) e collettori solari termici che coprono circa 23,5 m<sup>2</sup> (2003). Lo smaltimento delle acque reflue è gestito da un impianto di trattamento delle acque reflue di piccole dimensioni (2009) con un sistema di pretrattamento a tre camere (2012); revisionato nel 2019 e approvato per altri 15 anni. La proprietà è videosorvegliata. Sono disponibili tredici posti auto e una wallbox mobile per gli ospiti (capacità di ricarica su richiesta). All'esterno, terrazze, un molo, un laghetto e diverse aree barbecue sono caratteristiche interessanti; una baita in legno (5 x 5 m) completa l'offerta. Il magazzino si estende su circa 168 m<sup>2</sup>; Tre robot tagliaerba si occupano della manutenzione del terreno. La posizione a Wangerland offre un facile accesso alle città costiere e alle destinazioni marittime. Sono possibili ampliamenti,

previa approvazione: fino a otto appartamenti per le vacanze aggiuntivi sullo spazio aperto adiacente inclusi nell'offerta; in alternativa, campeggio/tende; ulteriore spazio abitativo tramite nuova costruzione/conversione dell'area magazzino; inoltre, l'edificio principale può essere ampliato per includere un ristorante/caffetteria o un piccolo hotel, creando così un ulteriore flusso di entrate da visitatori giornalieri. Saremo lieti di presentarvi l'immobile in loco, illustrarvi il piano di sviluppo, lo storico delle prenotazioni, la struttura dei costi e i due fattori chiave per raggiungere un fatturato di circa 180.000 euro all'anno, e discutere la strategia operativa ottimale per il vostro ingresso nel business.

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Dettagli dei servizi

Flächenangaben teilen sich wie folgt auf:

608.60m<sup>2</sup> Wohnfläche

234,09m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche aus dem Jahr 2003
- Kleinkläwerk 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 m<sup>2</sup>
- Videoüberwachung gesamtes Gelände
- 3 x Rasenmähroboter für die Freiflächen
- Steganlage
- Grillplätze

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Tutto sulla posizione

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 Lúa) 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.

**Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland - Horumersiel**

## Partner di contatto

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

**Hermann Mehrtens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

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

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

---

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