

Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

# Toplage Horumersiel! Wohnen, wo andere Urlaub machen - Ihr gepflegtes Raumwunder mit Privatsphäre

*Codice oggetto: 26284012*

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 150 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

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

Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26284012
Superficie netta	ca. 82 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.05.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>57.20 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1987</b>

Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel

## La proprietà



**Arne Leschnig**  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Immobilienfotografie (TA)  
Selbstständiger Immobilienberater Jever

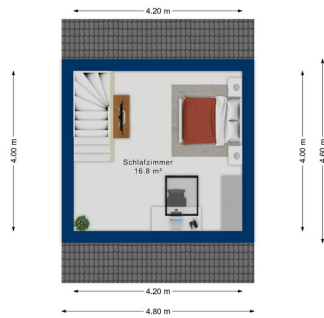
VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

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.





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: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

## Una prima impressione

In absoluter Spitzenlage des beliebten Küstenbades Horumersiel, direkt an der charmanten Goldstraße, erwartet Sie dieses seltene Immobilienangebot. Wer hier einzieht, genießt die perfekte Balance aus maritimem Urlaubsflair und exzellenter Infrastruktur.

Die bekannte Restaurantmeile liegt Ihnen praktisch zu Füßen, sodass Sie die lokale Gastronomie unmittelbar genießen können, während Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bus ebenfalls bequem fußläufig erreichbar sind. Zum bekannten Horumersiel-Rasenstrand sind es nur wenige Gehminuten. Wer echten Sandstrand bevorzugt, erreicht den traumhaften Strand im benachbarten Schillig nach einem idyllischen, etwa 3 Kilometer langen Spaziergang direkt an der Küste. Trotz dieser zentralen Lage bietet das Objekt durch die eigene, 2013 geklinkerte Auffahrt und ein schützendes Eingangstor ein Höchstmaß an Privatsphäre. Diese im Jahr 1983 massiv erbaute Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen, sei es als dauerhafter Lebensmittelpunkt für die Familie oder als exklusiver, privater Rückzugsort für unbeschwerte Urlaubstage an der Nordsee.

Beim Betreten durch die 2009 erneuerte Eingangstür überzeugt die freundliche Raumgestaltung. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich. Ein Highlight ist die 2009 ebenfalls erneuerte Flügeltür ohne Mittelstrebe zur Terrasse: Wird sie geöffnet, verschmilzt der Wohnraum nahezu mit dem Außenbereich und erweitert Ihr Wohnzimmer gefühlt bis ins Grüne. Die angrenzende Terrasse wurde 2012 mit einer hochwertigen Überdachung inklusive einer praktischen Seitenwand versehen, die optimalen Wind- und Wetterschutz bietet. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche aus dem Jahr 2003 ausgestattet und bietet zudem Platz für eine gemütliche Sitzecke, der perfekte Ort für das gemeinsame Frühstück.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Abstellraum unter der Treppe.

Über den Treppenflur gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit zwei komfortablen Schlafzimmern viel Platz bietet. Hier befindet sich auch das Wannenbad. Die Treppe führt Sie eine Etage weiter hinauf in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Dank eines Fensters bietet dieser helle Raum flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Home-Office, Hobbyraum oder zusätzlicher Gästebereich.

Der pflegeleichte Terrassenbereich ist ideal für alle, die ihre Zeit lieber mit Entspannung als mit aufwendiger Gartenarbeit verbringen möchten. Vom Außenbereich aus gibt es zudem einen praktischen, direkten Seiteneingang in die eigene Garage. Zusammen mit dem

**davorliegenden Außenstellplatz und der geklinkerten Auffahrt ist das Parken selbst in der Hauptsaison absolut stressfrei.**

**Die soliden, doppelverglasten Fenster wurden 2009 größtenteils erneuert und sind mit Rollläden ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Junkers Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1987. Diese bietet neuen Eigentümern die perfekte Gelegenheit, bei einer anstehenden Modernisierung direkt auf moderne, hocheffiziente Heiztechnik zu setzen.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr: 1983, laufend gepflegt und instand gehalten**
- **Absolute Bestlage in Horumersiel, direkt an der beliebten Goldstraße**
- **Junkers Gas-Zentralheizung (Baujahr 1987)**
- **Solide doppelverglaste Fenster (größtenteils erneuert 2009), teilweise mit Rollläden**
- **Eingangstür und Terrassen-Flügeltür erneuert 2009**
- **Gepflegte Einbauküche (Baujahr 2003)**
- **Hochwertige Terrassenüberdachung inklusive Seitenwand (errichtet 2012)**
- **Auffahrt: Neu geklinkert im Jahr 2013**
- **Elektrik: Ursprungsbaujahr 1983, ausgestattet mit zeitweise FI-Schutzschalter nachgerüstet**

**Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

## **Tutto sulla posizione**

**Willkommen in Horumersiel – Nordsee-Idylle mit perfekter Infrastruktur**

**Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten Küstenlagen Ostfrieslands. Horumersiel, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Wangerland, vereint die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit der attraktiven Infrastruktur eines etablierten Urlaubsortes an der Nordsee.**

**Die Lage könnte kaum besser sein: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den weitläufigen Nordseestrand mit seiner charakteristischen Dünenlandschaft. Ob morgendliche Strandspaziergänge, erholsame Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten, das Meer liegt praktisch vor der Haustür. Der charmante Hafen von Horumersiel mit seinen gemütlichen Restaurants und Cafés ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und lädt zu entspannten Abenden mit Blick auf die Kutterflotte ein.**

**Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Nahversorgung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nur 500 Metern Entfernung, ein Hausarzt ist in 650 Metern erreichbar, und die nächste Bushaltestelle liegt sogar nur 80 Meter vom Haus entfernt. Familien profitieren von einem Kindergarten in unmittelbarer Nähe (600 Meter), während weiterführende Schulen in den umliegenden Orten Schillig und Jever gut erreichbar sind.**

**Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die B436 erreichen Sie die Stadt Jever in etwa 15 Minuten, wo sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden. Die Kreisstadt Wilhelmshaven mit ihrem umfangreichen Angebot an Dienstleistungen, Shopping und Kultur liegt nur rund 20 Kilometer entfernt. Der Fernbahnhof in Sande (ca. 18 km) bietet Anschluss an das überregionale Bahnnetz.**

**Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen, in einer Region, die Lebensqualität, Erholung und beste Infrastruktur perfekt miteinander verbindet.**

**Codice oggetto: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

## Ulteriori informazioni

**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: 26284012 - 26434 Wangerland / Horumersiel - Horumersiel**

## **Partner di contatto**

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

**Hermann Mehrrens**

---

**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)**