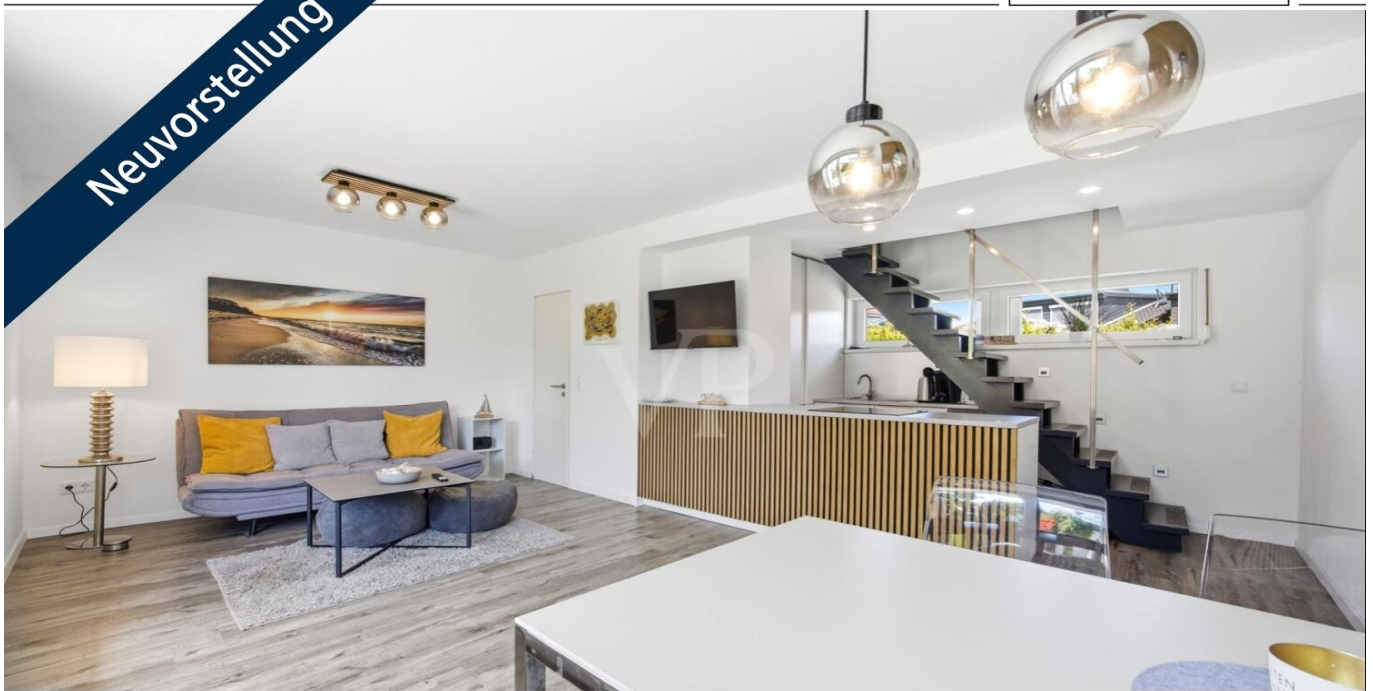


Wangerland

Kernsaniertes Ferienhaus in Hooksiel nahe Strand mit offizieller Genehmigung

Codice oggetto: 26284014

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 319 m²

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

- **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: 26284014 - 26434 Wangerland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26284014
Superficie netta	ca. 80 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	140.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

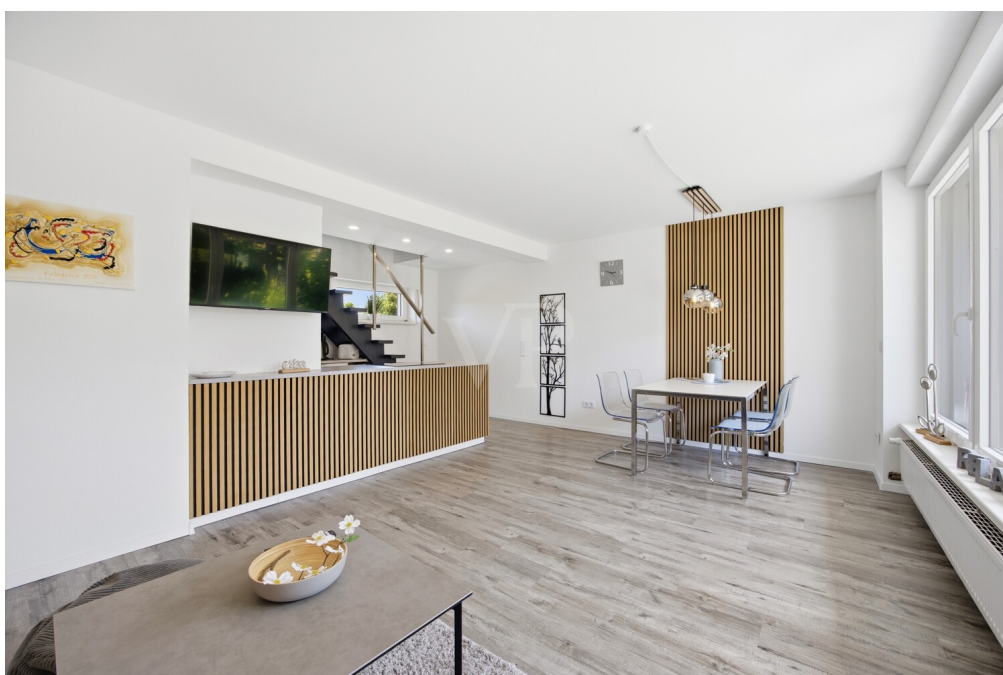
Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

La proprietà



Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

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

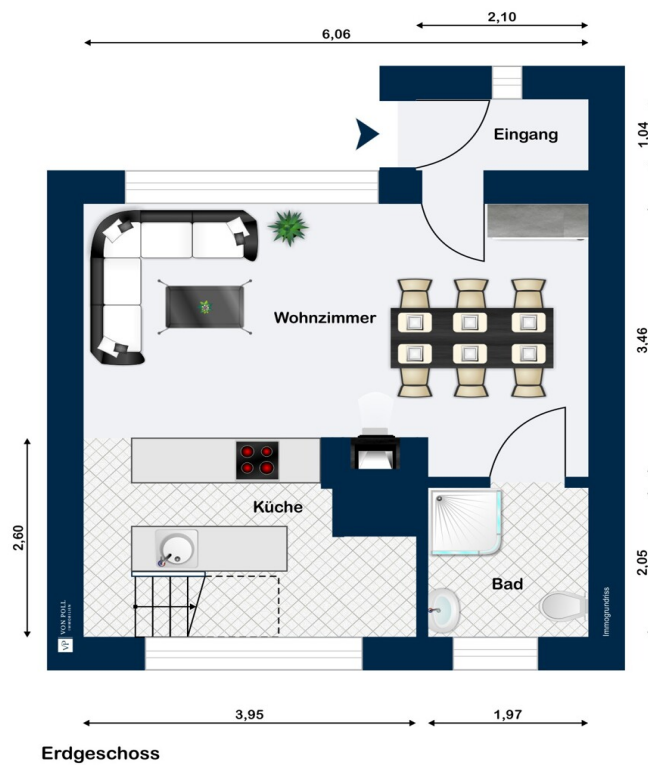
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

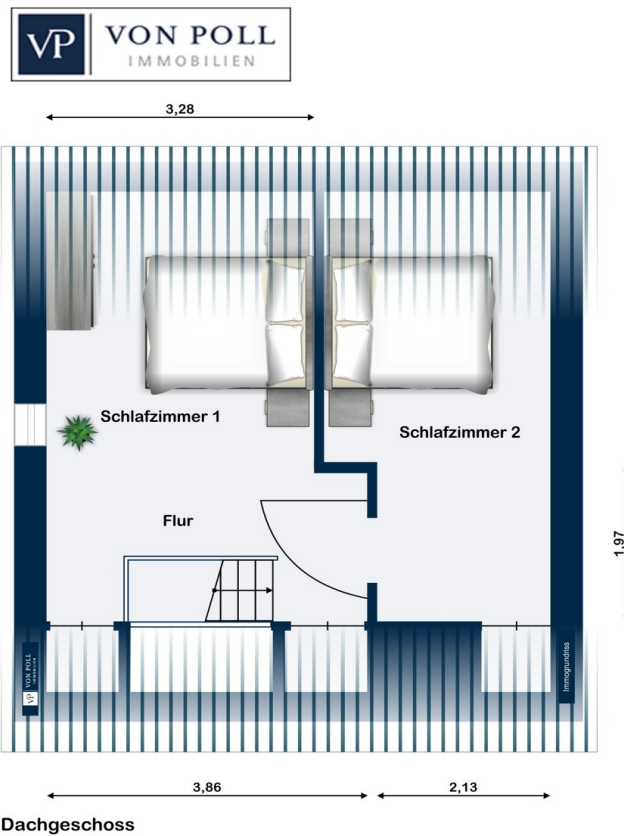
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

Planimetrie





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: 26284014 - 26434 Wangerland

Una prima impressione

Kernsaniertes Ferienhaus nahe Strand & Hafen - Offizielle Ferienvermietung in Hooksiel !!!

Dieses umfassend sanierte Ferienhaus bietet eine echte Seltenheit in einer der gefragtesten Küstenlagen der Nordsee: Eine offiziell genehmigte Nutzung als Ferienwohnung. Die Immobilie besticht durch ihre Lage nahe dem Sandstrand, dem idyllischen Hafen und der beliebten Wasserskianlage. Da die Region seit Jahren zu den etablierten und sehr beliebten Urlaubszielen zählt, bietet dieses Objekt hervorragende Voraussetzungen als attraktive Kapitalanlage oder als flexibler Rückzugsort für die Eigennutzung mit hoher Planungssicherheit bei der Vermietung.

Auf ca. 80 qm Wohnfläche präsentiert sich dieses im Jahr 2024 kernsanierte Ferienhaus in einem technisch sowie optisch erstklassigen Zustand. Im Zuge der Arbeiten wurden der Dachstuhl inklusive Dämmung und Eindeckung, die komplette Elektrik sowie sämtliche Rohrleitungen vollständig erneuert. Ein modernes Duschbad, neue zweifach verglaste Fenster mit Rollläden (im Wohnzimmer elektrisch steuerbar) und pflegeleichte Vinylböden bieten zeitgemäßen Komfort auf allen Ebenen. Die effiziente Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2019. Schnelles DSL ist vorhanden, der zukunftssichere Glasfaseranschluss befindet sich bereits in der Planung.

Bereits beim Betreten entsteht ein heller, einladender Eindruck. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der open Wohn- und Essbereich mit nahtlos integrierter Kochnische. Vom Wohnzimmer aus genießen Sie durch die großzügige Fensterfront einen wunderschönen Blick in den eigenen Garten. Dank der idealen Süd-Ost-Ausrichtung des Grundstücks präsentieren sich die Räume besonders lichtdurchflutet. Abgestimmte Materialien und der moderne Bodenbelag schaffen eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre. Das geschmackvolle, in elegantem Anthrazit gehaltene Badezimmer rundet das Erdgeschoss perfekt ab. Über eine offene Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, welches zwei gemütliche Schlafzimmer beherbergt.

Der blickdichte, pflegeleicht angelegte Garten mit eigener Terrasse profitiert von der optimalen Sonnenlage und schafft perfekte Voraussetzungen für entspannte Urlaubstage. Ein abschließbares Gartentor sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Eine Garage mit praktischem Seiteneingang sowie ein davor gelagerter Außenstellplatz runden das attraktive Gesamtangebot komfortabel ab.

Die Kombination aus der begehrten Lage nahe Strand und Hafen, der perfekten Sonnenausrichtung und dem erstklassigen Sanierungsstatus spiegelt sich in den aktuellen Buchungsaufzeichnungen wider.

Für das laufende Kalenderjahr wird von den jetzigen Eigentümern eine Auslastung von ca. 190 Tagen erwartet. Basierend auf der erfolgreichen Marktetablierung halten die Betreiber eine Steigerung auf ca. 230 Tage im Jahr 2027 für realistisch (Hinweis: Zukünftige Auslastungen und Erträge lassen sich nicht garantieren).

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine rechtlich abgesicherte Ferienimmobilie an der Nordseeküste zu erwerben.

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

Ein Energieausweis befindet sich aktuell in der Erstellung und wird spätestens zum Besichtigungstermin vorgelegt.

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

Dettagli dei servizi

Technische & Bauliche Ausstattung

- **Umfassende Kernsanierung im Jahr 2024**
- **Kompakt erneuerter Dachstuhl inklusive zeitgemäßer Wärmedämmung und neuer Eindeckung**
- **Komplett erneuerte Elektrik sowie neu verlegte Rohrleitungen (Stand 2024)**
- **Effiziente Heizungsanlage aus dem Jahr 2019**
- **Neue, zweifach verglaste Fenster mit Rollläden (im Wohnzimmer elektrisch steuerbar)**
- **Schneller DSL-Anschluss vorhanden (Glasfaseranschluss bereits in Planung)**

Innenausstattung & Materialien

- **Hochwertiger, pflegeleichter Vinylboden in den Wohnbereichen**
- **Komplett saniertes, modernes Badezimmer mit Dusche in elegantem Anthrazit**
- **Funktionale, voll integrierte Kochnische im offenen Wohn-Essbereich**
- **Offene Treppenkonstruktion zum Dachgeschoss**

Außenbereich & Parken

- **Pflegeleicht angelegter Garten mit blickdichter Umzäunung**
- **Private Sonnenterrasse mit optimaler Süd-Ost-Ausrichtung**
- **Abschließbares Gartentor für erhöhte Privatsphäre und Sicherheit**
- **Eigene Garage mit praktischem Seiteneingang zum Garten**
- **Zusätzlicher Pkw-Außenstellplatz direkt vor der Garage**
- **Modernisierter Gesamtzustand**
- **Ruhige und angenehme Wohnlage**

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

Tutto sulla posizione

Hooksiel zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten an der Nordseeküste und begeistert durch seinen maritimen Charme, den historischen Hafen sowie die unmittelbare Nähe zum Strand. Der Küstenort im Wangerland erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit bei Urlaubern und Tagesgästen und bietet eine ideale Kombination aus Erholung, Freizeitmöglichkeiten und guter Infrastruktur. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Reichweite und machen den Standort sowohl für Feriengäste als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Die Nordsee, der Strandbereich sowie das Hooksmeer mit vielfältigen Wassersportmöglichkeiten sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage. Darüber hinaus laden die umliegenden Deichlandschaften, Fahrradwege und Küstenorte zu ausgedehnten Spaziergängen und Touren ein.

Auch verkehrstechnisch ist Hooksiel gut angebunden. Die nahegelegene Stadt Wilhelmshaven ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit weiteren Einkaufs und Freizeitmöglichkeiten. Über die Autobahn A29 bestehen gute Verbindungen Richtung Oldenburg und Bremen. Zudem verfügt die Region über Bus und Bahnverbindungen, wodurch auch eine bequeme Anreise für Feriengäste gewährleistet wird.

Codice oggetto: 26284014 - 26434 Wangerland

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: 26284014 - 26434 Wangerland

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com