

Wangerooge

# Meerblick: Kapitalanlage mit 7 Wohneinheiten auf Wangerooge

*Número da propriedade: 25203036*

Neuvorstellung

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 262,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 527 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Numa vista geral

Número da propriedade	25203036	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 262,36 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	13	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	7	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1962	Área arrendáve	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.01.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



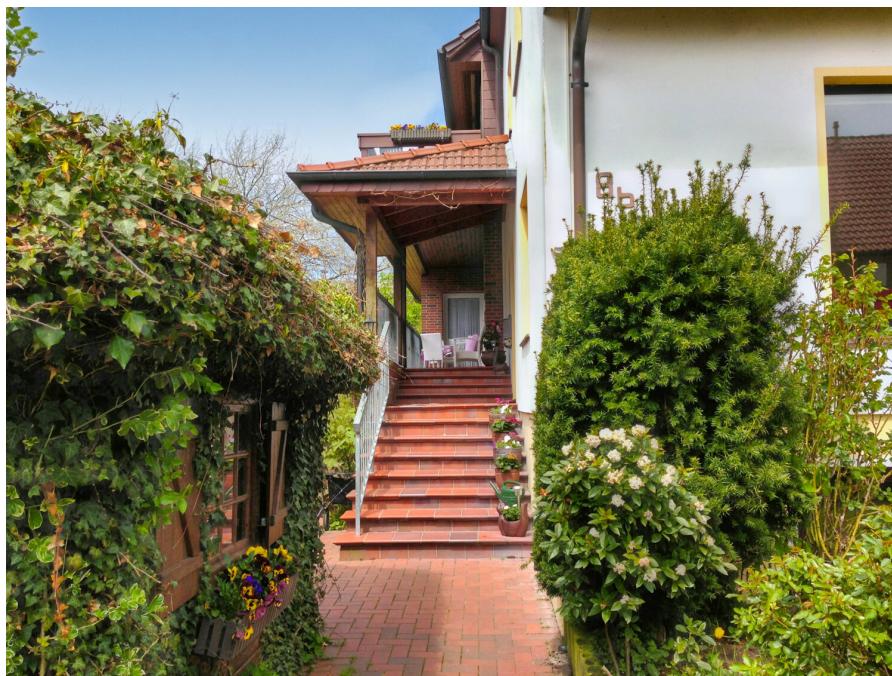
Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## O imóvel



**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.

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

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Uma primeira impressão

- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Großes Potenzial zur Renditesteigerung
- Ferienwohnen bis zu 75% möglich
- Meerblick aus dem Dachgeschoss

Kapitalanlage mit der Möglichkeit für Dauerwohnen, Ferienwohnen und auch Selbstnutzung.

Zum Verkauf steht hierbei die linke Haushälfte mit rückwärtigem Anbau, die sich auf einem ca. 527 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück befindet. Errichtet im Jahr 1962 und 1977 mit einem Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie heute in einem ansprechendem Gesamtzustand. Regelmäßige Modernisierungen – darunter der Einbau einer neuen Gastherme (2019) sowie die Sanierung eines Badezimmers (2020) – unterstreichen die kontinuierliche Werterhaltung. Aktuell werden die Wohnungen 4 und 5 renoviert. Nach Auszug eines Mieters und anschließender Renovierung empfehlen wir eine Anpassung der Mieten. Ein Antrag auf Nutzungsänderung ist ebenfalls vorstellbar.

Ein fantastischer Meerblick aus dem Dachgeschoss erzeugen unvergessliche Momente.

Die 7 aktuell dauerhaft vermieteten Wohnungen sowie ein zusätzliches Doppelzimmer im Souterrain sichern stabile Mieteinnahmen.

- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche = 4.198 Euro
- Aktuelle Jahres-Netto-Kaltmiete = 60.720 Euro
- Faktor: 18,12
- Durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> = ca. 18 Euro

Aktuell besteht keine Genehmigung zur Ferienvermietung, jedoch ermöglicht die Gemeinde Wangerooge aufgrund des gerade erst verabschiedeten neuen Bebauungs- und Flächennutzungsplans eine Nutzung von bis zu 75 % der Wohnfläche für die touristische Vermietung. Bis zum Jahr 2016 wurde bereits eine 100%ige Ferienvermietung vorgenommen. Bei einer zukünftig überwiegenden Ferienvermietung lassen sich die Mieten und der Jahresumsatz erheblich steigern.

Neben der reinen Kapitalanlage eröffnet das Haus weitere Optionen: So kann beispielsweise eine der Wohnungen als Zweitwohnsitz oder private Urlaubsresidenz genutzt werden. Auch die Unterbringung von Mitarbeiter-Personal ist problemlos möglich.

Fazit: Diese Immobilie vereint solide Mieteinnahmen mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten und ist damit eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Rufen Sie mich gerne an.

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Detalhes do equipamento

- 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
- Gastherme 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

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25203036 - 26486 Wangerooge

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Hermann Mehrtens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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