

Werdum

# Attraktive Kapitalanlage: Genehmigtes Ferienhaus mit zwei Wohneinheiten in Werdum

*Número da propriedade: 25361084-4*



**PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 876 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

- 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: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25361084-4	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2008
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	1979		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	90.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.11.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum

## O imóvel



**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Uma primeira impressão

Vom VdK prämiertes, vollständig barrierefreies Ferienhaus:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit zwei vollständig separaten Wohneinheiten stellt eine seltene und äußerst attraktive Kapitalanlage dar. Die Immobilie ist offiziell als Ferienhaus genehmigt und befindet sich bereits erfolgreich in der Ferienvermietung mit sehr guten Auslastungszahlen.

Dank der vollständigen Barrierefreiheit, der großzügigen Grundrisse und der hochwertigen Ausstattung spricht das Objekt eine stark nachgefragte und wachsende Zielgruppe an:

Familien, Mehrgenerationen, Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sowie Gäste mit Pflege- oder Assistenzbedarf – ein Marktsegment mit überdurchschnittlicher Nachfrage und geringer Konkurrenz.

Die Lage im staatlich anerkannten Luftkurort Werdum sorgt zusätzlich für eine konstant hohe Buchungsfrequenz – sowohl saisonal als auch zunehmend ganzjährig.

Erdgeschosswohnung – ca. 150 m<sup>2</sup> - Premium-Ferienwohnung mit Alleinstellungsmerkmal

Die großzügige Erdgeschosswohnung bietet ideale Voraussetzungen für eine hochwertige Ferienvermietung mit überdurchschnittlichen Tages- und Wochenmieten. Die vollständige, professionell umgesetzte Barrierefreiheit (VdK-prämiert) hebt diese Einheit deutlich vom marktüblichen Angebot ab.

Highlights aus Investorensicht:

Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für größere Reisegruppen oder Mehrgenerationen-Ferien

Drei Schlafzimmer mit Pflegebetteinsätzen → erweiterte Vermietbarkeit

Zwei voll ausgestattete, barrierefreie Bäder

Offener Wohn- und Essbereich mit vollwertiger Einbauküche

Wintergarten als wetterunabhängiger Mehrwert

Eingezäunter Garten mit Terrasse → haustierfreundlich & familienattraktiv

Parkplätze direkt am Haus

Diese Einheit eignet sich besonders für langfristige Aufenthalte, Pflegeurlaube und Familienferien, was zu stabilen Buchungen und reduzierter Fluktuation führt.

Obergeschosswohnung – ca. 90 m<sup>2</sup>

Barrierefreie Ferienwohnung mit Aufzug & Sonnenbalkonen

Die Obergeschosswohnung ergänzt das Anlagekonzept ideal und ermöglicht eine parallele oder getrennte Vermietung beider Einheiten – ein klarer Vorteil für die Renditeoptimierung.

Highlights:

Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Rollstuhl-Schrägaufzug (Plattform 80 × 100 cm) – seltene Ausstattung im

Feriensegment

Drei Schlafzimmer, davon zwei mit Pflegebetteinsätzen

Zwei barrierefreie Bäder mit Notrufsystem

Heller Wohn- und Essbereich mit moderner Küche

Großer Südbalkon + zusätzlicher Westbalkon → hohe Aufenthaltsqualität

Parkplätze am Haus, gemeinschaftliches Blockhaus

Durch die Balkone, die durchdachte Raumaufteilung und die barrierefreie

Erreichbarkeit ist diese Einheit besonders beliebt bei Paaren, kleinen Gruppen und Senioren, was die Auslastung zusätzlich stärkt.

Fazit für Kapitalanleger

Diese Immobilie vereint Eigenschaften, die im Ferienimmobilienmarkt äußerst selten zusammenkommen:

- Genehmigte Ferienvermietung
- Zwei separat nutzbare Wohneinheiten
- Vollständige, zertifizierte Barrierefreiheit
- Sehr breite & wachsende Zielgruppe
- Überdurchschnittliche Auslastung
- Standort mit stabiler touristischer Nachfrage

Ein nachhaltiges Renditeobjekt mit Zukunftssicherheit, klarer Positionierung und echtem Alleinstellungsmerkmal.

**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Detalhes do equipamento

Kernsanierungen 2007/2008

- Balkon Südseite erneuert inkl. Tore zur Nottreppe
- Dachboden gedämmt
- Hohlschichtdämmung Außenwände
- Zaunanlage mit Sichtschutz ca. 20m Südgrenze
- Drainage rund ums Haus gelegt
- 2x Solarpanele zur Warmwasserunterstützung (2016)
- Dach wurde gesäubert und neu versiegelt
- Badezimmer im EG mit elektronischem Notrufsystem versehen
- Beleuchtung in den Dachüberständen
- Blockhaus 2,5m x 2,5m
- 2021 neu möbiliert
- 2023 neu renoviert

### ERDGESCHOSSWOHNUNG

Wohn- und Esszimmer:

Große Sofagarnitur mit Couchtisch, Fernsehsessel, Stehlampe, TV, Blu-Ray- und Radio-CD-Player. Großer Esstisch mit 6 Stühlen, Vitrine. Telefon mit großen Tasten, Notrufsystem, Kinderhochstuhl und Reisebett.

Einbauküche:

Großer Kühlschrank, separates Gefrierfach, Spülmaschine in Arbeitshöhe, Waschmaschine, Trockner. Abgesenktes Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Mikrowelle, Toaster, Wasserkocher, Rührgeräte, Senseo und Kaffeemaschine.

Geschirr, Gläser, Besteck reichlich vorhanden. Schubladenschränke.

Schlafzimmer (3):

1x Doppelbett mit Pflegebetteinsätzen, elektrisch verstellbar, 2 Nachttische, Lampen, Kleiderschrank, Stuhl.

2x Pflegebetten mit absenkbaren Gittern, elektrisch verstellbar, Pflegenachttische

mit LED-Lampen, Kommode, Stuhl, Aufrichter.

2 Vollbäder:

Befahrbare Duschen mit Haltestangen, Dusch-/Toilettenstühle, Duschhocker.

Pneumatisch höhenverstellbare Waschtische mit klappbaren Griffen, Einhebelmischer mit Schlauchauszug, Kippspiegel. Senioren-WC, Toilettenaufsatz, Haltegriffe an Dusche, WC und Waschtisch, Föhn.

AUSSENBEREICH-EG:

Eingezäunter Garten, Terrasse mit Gartenmöbeln, Sonnenschirm, Grillkamin.

OBERGESCHOSSWOHNUNG

Rollstuhl- und behindertengerecht mit extrabreiten Türen, großem befahrbarem Südbalkon, Westbalkon und Blockhaus. Parkplätze direkt am Haus.

Wohn- und Esszimmer mit Einbauküche:

Große Sofagarnitur, Couchtisch, LED-Smart-TV, DVD-Player, Esstisch mit 6 Stühlen, Stehlampe, Sideboard, Telefon mit großen Tasten, Kinderhochstuhl und Reisebett.

Küche:

Großer Kühlschrank, Gefrierfach, Spülmaschine in Arbeitshöhe. Waschmaschine und Trockner im Abstellraum. Abgesenktes Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Mikrowelle, Toaster, Wasserkocher, Rührgeräte, Senseo und Kaffeemaschine. Ausreichend Geschirr, Gläser, Besteck. Schubladenschränke.

Schlafzimmer (3):

2x Doppelbett mit Pflegebetteinsätzen, elektrisch verstellbar, Nachttische, Lampen, Kleiderschrank/Kommode.

1x Pflegebett mit absenkbarem Gitter, elektrisch verstellbar, Pflegenachttisch mit LED-Lampe, Kommode, Stuhl, Aufrichter.

2 Vollbäder:

Befahrbare Duschen mit Haltestangen, Dusch-/Toilettenstühle, Duschhocker, höhenverstellbare Waschtische, Einhebelmischer mit Schlauchauszug, Kippspiegel, Senioren-WC, Toilettenaufsatz, Haltegriffe, Föhn.

AUSSENBEREICH-OG:

Großer befahrbarer Südbalkon, Westbalkon, Sonnenschirm, Gartenmöbel.

Zur Oberwohnung führt außer der Treppe ein Rollstuhl-Schrägaufzug (Plattform 80 x 100 cm, Tragfähigkeit 225 kg).

Vom VdK prämiertes, vollständig barrierefreies Ferienhaus.

**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Tudo sobre a localização

Werdum ist staatlich anerkannter Luftkurort. Dieses Prädikat bestätigt die hohe Luftqualität und die Eignung des Ortes für Erholungs- und Gesundheitsaufenthalte. Eine idyllische Gemeinde in Ostfriesland die in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste liegt. Die Wohnlage in Werdum zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende attraktiv ist.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge und Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft. Zudem ist Werdum bekannt für seinen Haustierpark, der sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Die nahegelegenen Städte Wittmund und Esens bieten in Bezug auf die Infrastruktur grundlegende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Betriebe und medizinische Versorgung. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig (ca. 900m) erreichbar.

Zusammenfassend bietet Werdum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zur Nordsee, was die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort in Ostfriesland macht.

Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage, die Ihnen die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Umgeben von grünen Feldern und einer friedlichen Umgebung, können Sie die Ruhe genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Gleichzeitig erreichen Sie das nah gelegene Esens in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten mit dem Auto.

Die Lage ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu erleben. Ideal für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen

**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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.

**Número da propriedade: 25361084-4 - 26427 Werdum**

## Pessoa de contacto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

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

---

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