

Wangerooge

# Charmantes Schwedenhaus auf Wangerooge – Linkes Reihenendhaus in Top-Strandlage

Objektnummer: 25203015



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 244 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25203015                  |
| Wohnfläche   | ca. 162,96 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 2014                      |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.300.000 EUR                                                             |
| Haus               | Reihenendhaus                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Holz                                                                      |
| Nutzfläche         | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 228 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                      |      |
|-------------|---------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                      |      |

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)

Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

nathalie.poppmann@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)

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

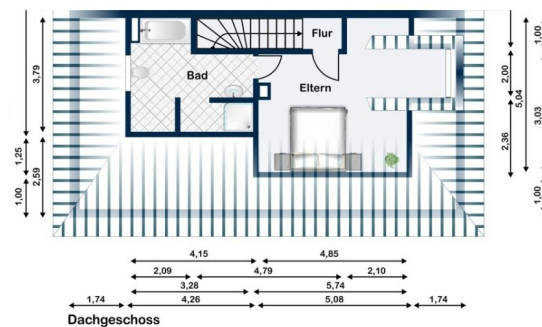
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht die linke Wohneinheit eines äußerst gepflegten Feriendomizils auf der beliebten Nordseeinsel Wangerooge. Das Reihenendhaus ist Teil eines 2016 fertiggestellten Ensembles aus drei identisch konzipierten Reihenhäusern im charmanten Schwedenstil. Jede Einheit ist real geteilt und verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt – ein klarer Vorteil für Käufer, die Wert auf Eigenständigkeit legen.

Die angebotene Wohneinheit erstreckt sich über vier Ebenen und bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügig Platz für Familien, Freundesgruppen oder anspruchsvolle Feriengäste. Insgesamt stehen bis zu 7 Zimmer zur Verfügung, wodurch eine Nutzung für bis zu 12 Personen möglich ist. Durch die durchdachte Raumaufteilung entsteht in jeder Etage ein angenehmes Wohngefühl – vom lichtdurchfluteten Wohnbereich über gemütliche Schlafzimmer bis hin zu stilvoll ausgestatteten Badezimmern.

Insgesamt verfügt dieses Reihenendhaus über 5 moderne Badezimmer, was ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre garantiert. Der große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Einheit: Hier finden bis zu 12 Personen am großzügigen Esstisch Platz – ideal für gesellige Stunden. Die Küche ist vollständig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Das Ferienhaus überzeugt außen wie innen: Die Fassade in roter Holzoptik vermittelt skandinavisches Flair, während die hochwertige Ausstattung im Inneren für ein wohnliches und stilvolles Ambiente sorgt. Die gesamte Einrichtung – von Möbeln über Dekoration bis hin zur Ausstattung – ist im Kaufpreis enthalten und erlaubt einen sofortigen Bezug oder eine nahtlose Weitervermietung.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Strand – in nur ca. 400 Metern erreichen Sie die Nordsee. Ob als exklusives privates Feriendomizil oder attraktive Kapitalanlage zur touristischen Vermietung: Diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und erwerben Sie dieses exklusive Reihenendhaus auf einer der gefragtesten Inseln der Nordsee. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von Charme, Qualität und Lage dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Ausstattung und Details

Die einzelnen Räume des Reihenendhauses sind wie folgt ausgestattet:

Schlafzimmer:

- Einzelbett
- Doppelbett

Badezimmer:

- Badewanne
- Dusche
- Waschmaschine
- Trockner

Küche:

- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Kaffeemaschine
- Herd
- Backofen
- Mikrowelle

Terrasse:

- Gartenmöbel
- Gartentisch mit 12 Stühlen
- Grill

Sonstiges:

- Internet (WLAN)
- TV
- sämtliches Inventar/ Handtücher und Bettwäsche

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Alles zum Standort

Wangerooge, die östlichste der sieben bewohnten ostfriesischen Inseln, ist ein wahres Juwel in der Nordsee. Die Insel besticht durch ihre einzigartige Kombination aus Natur, Erholung und maritimem Charme. Autofrei, mit sauberer Luft und endlosen Sandstränden, bietet Wangerooge eine exklusive Lebensqualität.

Dank der überschaubaren Größe ist alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – sei es der kilometerlange Sandstrand, das malerische Inseldorf mit seinen charmanten Cafés und Restaurants oder das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört.

Wangerooge ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wassersportler und Ruhesuchende. Ob ausgedehnte Spaziergänge entlang der Dünen, Radtouren durch die Salzwiesen oder entspannte Tage in einem der gemütlichen Strandkörbe – die Insel bietet zu jeder Jahreszeit pure Entspannung.

Die hervorragende Anbindung per Fähre und Inselflieger macht Wangerooge leicht erreichbar, sodass auch ein Wochenendausflug unkompliziert möglich ist. Zudem sorgt das gesunde Nordseeklima für Erholung und Wohlbefinden.

Ein Haus auf Wangerooge zu besitzen bedeutet, eine exklusive Rückzugsmöglichkeit in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu haben – fernab vom Trubel des Alltags, inmitten von Natur und Ruhe.

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangeroooge

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25203015 - 26486 Wangerooge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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