Wangerooge

Kapitalanlage mit 7 Wohneinheiten auf Wangerooge

Objektnummer: 25203036

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 262,36 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 527 m²

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

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

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick

Objektnummer	25203036
Wohnfläche	ca. 262,36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Vermietbare Fläche	ca. 262 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.01.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	79.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Ein erster Eindruck

• Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
• Großes Potenzial zur Renditesteigerung
• Ferienwohnen bis zu 75% möglich

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 m² großen Gesamtgrundstück befindet. Errichtet im Jahr 1962 und 1977 mit einem Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie heute in einem guten 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.

Die 7 aktuell dauerhaft vermieteten Wohnungen sowie ein zusätzliches Doppelzimmer im Souterrain sichern stabile Mieteinnahmen.
• Kaufpreis pro m²-Wohnfläche = 4.198 Euro
• Aktuelle Jahres-Netto-Kaltmiete = 60.720 Euro
• Faktor: 18,12
• Durchschnittliche Kaltmiete pro m² = ca. 18 Euro

Aktuell besteht keine Genehmigung zur Ferienvermietung, jedoch ermöglicht die Gemeinde Wangerooge aufgrund des gerade erst verabschiedeten neuen Bebauungs- und Flächennutzungsplans eine Umnutzung 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.

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Ausstattung und Details

• Gesamte Abrechnung der Wohnnebenkosten für alle Wohnungen durch die Firma "ISTA" über Datenaustausch per Automat - Sender
• Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
• Grundstücksgröße: ca. 527 m²
• 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

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Alles zum Standort

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 km² 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.

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25203036 - 26486 Wangerooge

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com