

Wangerland – Horumersiel

Ferienwohnanlage mit Potenzial für Wohnmobilstellplatz - Café

Codice oggetto: 25284024



PREZZO D'ACQUISTO: **1.550.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 608,6 m²** • VANI: **25** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **11.039 m²**

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25284024
Superficie netta	ca. 608,6 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	25
Camere da letto	14
Bagni	14
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	13 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 11.039 m ²
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 234 m ²
Superficie commerciale	ca. 200 m ²
Superficie affittabile	ca. 608 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Elettrico		

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà



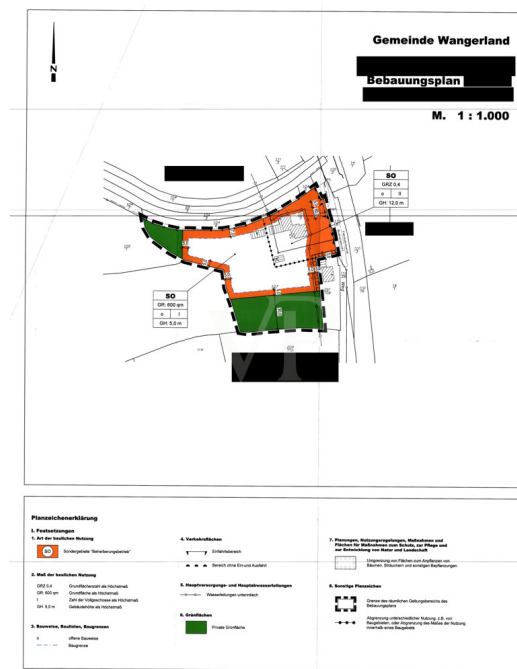
Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

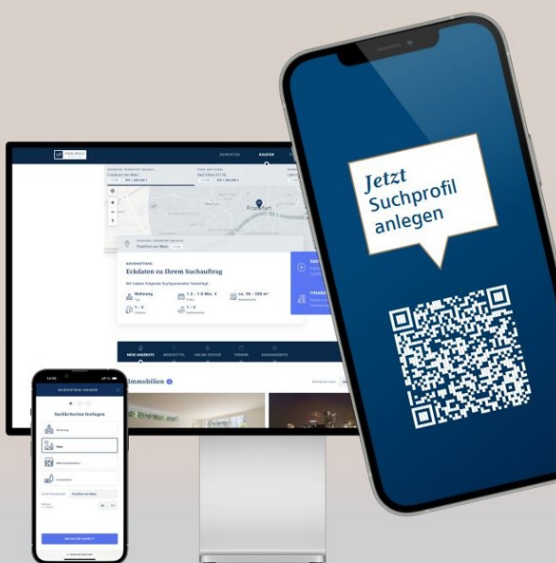
La proprietà



Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

DEUTSCH: von-poll.com

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Arne Leschnig

Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN 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

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

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

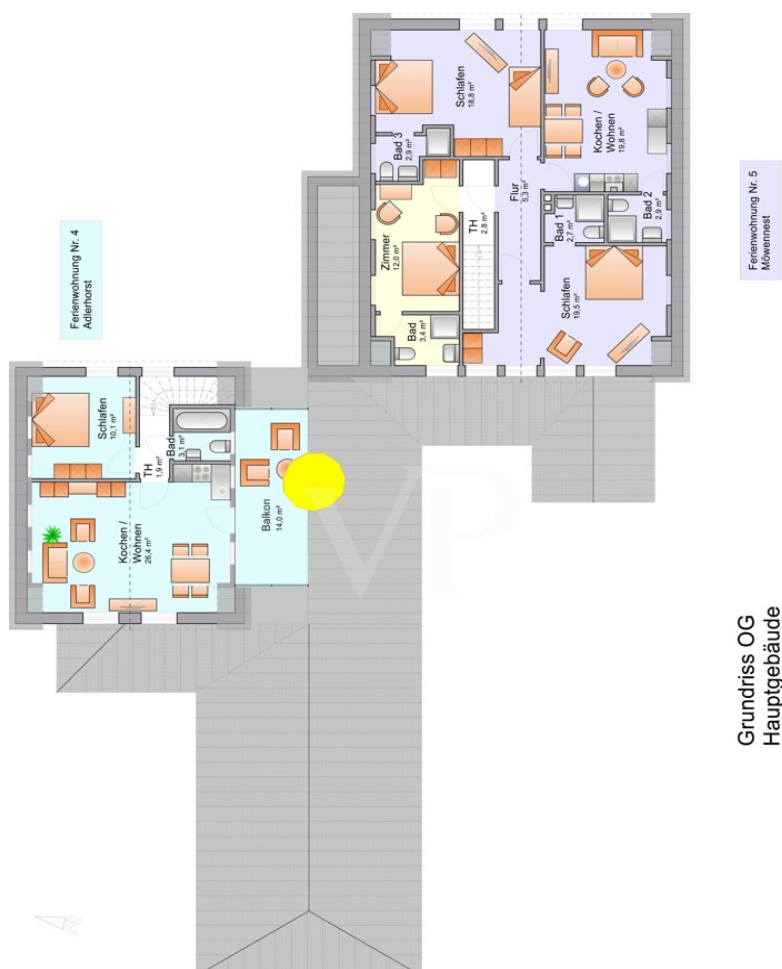
Planimetrie





Grundriss EG
Nebengebäude





Grundriss OG
Hauptgebäude

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

Una prima impressione

In der Gemeinde Wangerland, rund drei Kilometer Luftlinie zur Nordseeküste, präsentiert sich ein genehmigtes Ferienresort mit derzeit neun Ferienwohnungen und belastbarer Ertragsbasis.

In den vergangenen Jahren wurden verlässlich ca. 155.000 € Jahresumsatz erzielt. Nach der Übernahme ist ein Umsatzpfad auf ca. 180.000 € p. a. über zwei konkrete Stellschrauben kurzfristig realisierbar; Details erläutern wir im Gespräch. Zusätzlich besteht Potenzial über eine höhere Vermietungsauslastung. Ein Bebauungsplan liegt vor und wird im Termin vorgestellt.

Das Ensemble vereint Substanz, Historie und Energieeffizienz: Haupthaus und Nebengebäude (1969; bis 2021 Hotel Garni) beherbergen heute neun Ferienwohnungen, eine Frühstücksküche, Wäscherei und einen Wintergarten (2000). Ein Anbau von 2003 ergänzt zwei weitere Einheiten und eine Solarthermieanlage. Zwischen Haupthaus und Appartementhaus steht eine 2008 errichtete, langfristig vermietete Lagerhalle mit Photovoltaik. 2012 kam ein Dreiparteienhaus hinzu, das dank Photovoltaik, Flüssiggas und Split-Klimasystemen (Heizen/Kühlen) nahezu autark arbeitet; PV-Überschüsse werden eingespeist.

Der Betrieb wurde weitgehend eigentümergeführt und nur durch wenig Personal ergänzt. Reinigung erfolgte teils in Eigenleistung, teils durch Personal.

Fixkosten liegen erfahrungsgemäß bei ca. 20.000–30.000 € p. a. (je nach künftigem Betreiberkonzept variabel). Eine „weiche“ Übergabe mit ist zugesichert; die hohe Stammgästequote und Vorbuchungen fürs Folgejahr können berücksichtigt werden.

Die Flächenstruktur ist nachvollziehbar: 608,60 m² Wohnfläche und 234,09 m² Nutzfläche (gesamt 842,69 m²; Angaben lt. Eigentümer/Pläne).

Die Ferienwohnungen verfügen über moderne Duschbäder, vollständig ausgestattete Küchenzeilen, TV und WLAN; eine Glasfaserleitung ermöglicht bis zu 300 Mbit/s. Für ein effizientes Klima- und Energiemanagement sorgen Split-Klimaanlagen (Heizen/Kühlen), eine Gasbrennwerttherme für den Hauptkomplex sowie eine Flüssiggasanlage für das 3-Parteienhaus. Die energetische Infrastruktur umfasst Photovoltaik mit insgesamt 60 kWp (2010: 30 kWp, 2012: 30 kWp) sowie Solarthermie von ca. 23,5 m² (2003). Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Kleinkläarwerk (2009) mit vorgeschalteter Dreikammerkläranlage (2012); 2019 gewartet und für weitere 15 Jahre freigegeben.

Das Gelände ist videoüberwacht. Es stehen 13 Stellplätze sowie eine mobile Wallbox für Gäste (Ladeleistung auf Anfrage) zur Verfügung. Außen überzeugen Terrassen, eine Steganlage, Teichanlage und mehrere Grillplätze; eine Blockhütte (5 × 5 m) ergänzt das Angebot. Die Lagerhalle umfasst ca. 168 m²; drei Rasenmähroboter übernehmen die Pflege der Freiflächen.

Die Lage im Wangerland bietet kurze Wege zu Küstenorten und maritimen Zielen.

Erweiterungen sind jeweils vorbehaltlich Genehmigung möglich: bis zu acht zusätzliche Ferienwohnungen auf der angrenzenden, im Angebot enthaltenen Freifläche; alternativ Camping-/Zeltnutzung; zusätzlicher Wohnraum durch Neu-/Umbau im Bereich der Lagerhalle; außerdem lässt sich das Haupthaus um Gastronomie/Café bzw. einen kleinen Hotelbetrieb ergänzen und so eine weitere Erlössäule über Tagesgäste aufbauen.

Gern präsentieren wir Ihnen die Anlage vor Ort, erläutern Bebauungsplan, Buchungshistorie, Kostenstruktur sowie die beiden Stellschrauben für den Umsatzpfad auf ca. 180.000 € p. a. und besprechen die optimale Betriebsstrategie für Ihren Einstieg.

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

Dettagli dei servizi

Flächenangaben teilen sich wie folgt auf:

608.60m² Wohnfläche

234,09m² Nutzfläche

Die Ausstattung der Anlage:

- Moderne Duschbäder
- vollständig ausgestattete Küchenzeilen
- TV, Wlan
- Glasfaserleitung mit bis zu 300 Mbit/s
- Split-Klimaanlagen
- Photovoltaikanlage aus 2010 | 1x je 30 KWp
- Photovoltaikanlage aus 2012 | 1x je 30 KWp
- Solarthermieranlage 1x mit ca. 23,5 m² Fläche aus dem Jahr 2003
- Kleinkläarwerk aus 2009 + vorgeschalteter Dreikammerkläranlage aus 2012 | 2019 gewartet und für weitere 15 Jahre freigegeben
- Flüssiggasanlage für das 3-Parteienhaus
- Gasbrennwertherme für den Hauptkomplex
- Mobile Wallbox für Gäste
- 13 Stellplätze
- Terrassen
- Teichanlage
- Blockhütte 5x5m
- Lagerhalle ca. 168 m²
- Videoüberwachung gesamtes Gelände
- 3 x Rasenmäroboter für die Freiflächen
- Steganlage
- Grillplätze

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich im schönen Wangerland, direkt am Hohenstief inmitten von Wiesen und Feldern und unmittelbar direkt am einzigartigen UNESCO-Weltnaturerbe, dem Wattenmeer. Ein eigener Anleger ermöglicht zum einen wunderbare Kanutouren ins Jeverland aber auch Angler kommen hier nicht zu kurz.

Die Gemeinde Wangerland mit 9130 Einwohnern erstreckt sich auf einer Fläche von 176 Quadratkilometern und ist damit die flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises Friesland. Vielfältige Ausflugsziele, wie die historische Stadt Wilhelmshaven oder die zahlreichen Küstenorte sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten Ihnen Kultur, Sehenswürdigkeiten und wunderschöne Hafeneindrücke. Die Nordfriesischen Inseln lassen sich ebenfalls schnell erreichen und bieten sich für abwechslungsreiche Tagesausflüge an. Am Hundestrand von Schillig oder Hooksiel sind natürlich auch Ihre Hunde herzlich willkommen und können spielen, toben, planschen und ihrerseits die frische Nordseeluft schnuppern.

- Eine Marina mit 400 Liegeplätzen (bis 2 m Tiefgang und 15 m Lúa) befindet sich ca. 6 Km entfernt in Hooksiel.
- Die Wasserskianlage für Wassersportbegeisterte befindet sich in Hooksiel ca. 8 Km entfernt.
- Eine Segelschule ist ca. 6 Km entfernt
- Die Autobahn A29 ist in ca. 20 Km zu erreichen. Der nächstgelegene Flughafen Bremen ist in nur 90 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.
- Der Flughafen Mariensiel für Privat- und Sportmaschinen ist in ca. 20 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.

Codice oggetto: 25284024 - 26434 Wangerland – Horumersiel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrtens

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