

„Haus im Süden“ auf Wangerooge

Auf der Sonnenseite des Lebens



[Video zum Objekt](#)

- Kaufangebot -

„Haus im Süden“ 145m² pure Freude

Am Wattenmeer 13/3
26486 Wangerooge



DIE LAGE

Auf der ruhigen, eher beschaulichen Sonnenseite der Insel (Südlage), Am Wattenmeer 13, finden Sie in einer Reihe mit weiteren exklusiven Feriendomizilen dieses wunderbare Anwesen. Neben der oft turbulenten und lauten Strandpromenade (Nordlage) wird die Lage westlich vom Bahnhof von vielen „Wangerooge-Kennern“ geschätzt.

Das Watt, die Salzwiesen, sowie die wunderbaren Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Natürlich ist es bis zum Dorf, zur belebten Zedeliusstraße oder auch zum Strand nur ein kleiner Spaziergang. Mit dem Rad sind Sie in Nullkommanix am Hallenbad, den Tennisplätzen oder am Golfplatz.

DAS HAUS

Dieses, 1994 in friesischer Baukunst errichtete Gebäudeensemble, besticht durch seine klare und dem Nordseeklima angepasste Bauweise. Mit seiner ca. 145 Quadratmetern ist es ein Wohnparadies für größere Familien. Klinker, massive Alufenster mit Isoglas, sowie besonders gesicherte Tondachpfannen widerstehen jedem Nordseetief.

2018/19 wurde das Haus vollkommen saniert und vom Feinsten eingerichtet ([Video-Besichtigung](#)). Vier vollwertige Schlafzimmer, zwei Bäder plus Sauna, ein Split-Level zwischen Essen und Wohnen, sowie Terrassen und Balkone vom EG über 1. OG bis ins DG sorgen für ausreichend Platz und diverse Rückzugsorte.

Technisch ist das Haus tip top in Ordnung und ohne Mängel.

ZAHLEN & FAKTEN

- Übernahme: nach Absprache
- Energieeffizienznachweis: Energiebedarfsausweis vorhanden
- Heizung: Bj. 2011 von Brötje (Gas-Brennwert)
- Fenster: Holzfenster
- Markisen: vorhanden
- Wohn- und Nutzfläche: 145m² zzgl. Gartenflächen
- Baujahr: 1994 / Renovierung 2018/19 (die Sanierung wurde von einer erfahrenen Arch. begleitet)
- Aufteilung: 4 Schlafzimmer, 1 Sauna, 2 Badezimmer, Garten mit großer Südterrasse, Süd-Terrasse und Süd-Dachterrasse sowie Abstellraum und Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
- Mieteinnahmen: sehr gut; auf Anfrage
- Grundstücksgröße: 255m²
- Video-Besichtigung: [Video-Besichtigung](#)
- Außenanlage: Rasenfläche, große Terrasse mit großem Esstisch aus brasilianischem Marmor, Grillstation, Strandkorb, Markise
- Steckdosen/Schalter: aus Glas, Firma Berker
- Fassade: die Fugen wurden mit der Sanierung 2018/19 rundum erneuert
- Musik + TV-Geräte: Bang und Olufsen
- Möblierung: Maßgefertigte Einbauten, Design-Klassiker und ausgewählte „Schätze“
- Detaillierte Aufstellung: Eine detaillierte Aufstellung der Renovierungsmaßnahmen von 2018/19 erhalten Sie auf Anfrage

Obwohl die Angaben, Berechnungen und die sonstigen Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt wurden, müssen wir uns Rechen- und Druckfehler sowie Irrtümer vorbehalten, so dass wir für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen können.



PROVISION

Nur bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages hat der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. ges. MwSt. an die WFV-GmbH zu zahlen. Fällig und zahlbar ist diese Provision mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

KAUFPREIS

1.684.000, - Euro inkl. Inventar

Eine detaillierte und bepreiste Inventarliste ist Bestandteil des Kaufvertrages und reduziert die Grunderwerbssteuer entsprechend.

RENTABILITÄT

Bei weiterführendem Interesse senden wir Ihnen gerne unsere unverbindliche Rentabilitätsberechnung zu. Diese basiert auf den bisherigen Miet- und Pachteinnahmen und können sich sehen lassen.



WFV SERVICEANGEBOT

Wir sind Ihnen gerne bei der Vermietung, Verwaltung und Betreuung des Gebäudes behilflich. Da große Wohneinheiten (4 Schlafzimmer) eher selten sind, können wir Ihnen eine exzellente Vermietung zusichern. Darüber hinaus kann Sie unser Hausmeister- und Reinigungsservice tatkräftig bei der Betreuung Ihres Anwesens unterstützen (Garten, Winterdienst und kleine Reparaturen).



FINANZIERUNGSHINWEIS

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Vermittlung zinsgünstiger Darlehen behilflich.



ANSPRECHPARTNER

Bei Interesse empfehlen wir eine Begehung des Objektes. Bitte stimmen Sie hierzu einen Termin mit uns ab.

Hubert und Michel Baumeister

WFV Wohnen & Ferien Vermittlungs-GmbH

Aue 76, 42103 Wuppertal (oder: Zedeliusstraße 21, Wangerooge)



Tel. +49 (0) 202 280 305

Mobil +49 (0) 176 22 88 54 07

Email michelbaumeister@wfv-gmbh.de

Web www.wfv-gmbh.de || Vertriebspartner: www.ip-nrw.com



Obwohl die Angaben, Berechnungen und die sonstigen Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt wurden, müssen wir uns Rechen- und Druckfehler sowie Irrtümer vorbehalten, so dass wir für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen können.