

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wangerland

### Nordseebad Hooksiel - exklusive Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-317995**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **267.800 €**

Ansprechpartner:  
Dieter Wehe

26434 Wangerland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	15.02.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	277 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein friesisches Moin von der Nordseeküste! Sie suchen eine exklusive Ferienwohnung zur Selbstnutzung und Vermietung? Wir verkaufen privat und ohne Provision unsere wunderschöne Erdgeschosswohnung in einem reetgedeckten Feriendomizil inklusive der kompletten Ausstattung, zu der auch eine erst im Mai angeschaffte hochwertige Einbauküche der Firma Nolte mit exklusiven NEFF-Geräten gehört. Auf ca. 61 qm (Berechnung nach offizieller Verordnung Wohnflächenberechnung -WoFlV-) finden Sie 2 Schlafzimmer und einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Auf der großen Süd-West- Terrasse können Sie im Strandkorb entspannen oder Ihre Mahlzeiten genießen. Die Wohnung ist komplett ebenerdig und barrierefrei zertifiziert. Für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen relevant: Im laufenden Jahr 2024 konnten wir bisher schon 32 Gästefamilien begrüßen, die insgesamt 180 Tage in unserer Wohnung verbrachten. 87 Bewertungen mit 5 Sternen auf der Internetplattform FeWo direkt zeugen von der hohen Gästezufriedenheit, viele Gäste halten uns die Treue und waren schon mehrmals bei uns.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, Fahrräder können in einem Fahrradraum sicher abgestellt werden. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 8 Eigentümern, das Verhältnis ist vertrauensvoll und konstruktiv, die Versammlungen unter Leitung der Hausverwaltung sind von der gemeinsamen Idee, eine besondere Immobilie zu erhalten, geprägt. Dazu trägt auch die Fachexpertise der bestellten Verwalterin bei, deren Sachkenntnis als diplomierte Architektin sehr geschätzt ist.

Kauf und Übergabe sind ab Mitte Januar 2025 möglich. Eine Besichtigung kann nach Absprache erfolgen. Bei Fragen melden Sie sich gerne.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

„Im Wangerland liegt der durchschnittliche, ortsübliche Kaufpreis für Wohnungen bei 4.058,00 € m<sup>2</sup> im Jahr 2024“ (Quelle: „Immobilienpreise im Wangerland“; <https://www.ohne-makler.net/immobilienpreise/niedersachsen/wangerland> abgerufen am 25.10.2024).

Ein Hinweis zu evtl. Finanzierung: Darlehen für Ferienwohnungen werden von Banken in der Regel nur bei einer erhöhten Eigenkapitalquote vergeben.

## Lage

Der Küstenbadeort Hooksiel verfügt über einen ca. 4 Kilometer langen Sandstrand, an dem Sie das Weltnaturerbe Wattenmeer erkunden und bei Wind und Sonne in einem der Strandkörbe Ruhe und Erholung finden. Im historischen Ortskern befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Häuser und der „Alte Hafen“ mit seinen Packhäusern. Auf dem ca. 60 Hektar großen Binnenmeer, dem Hooksmeer, können Sie zahlreiche Wassersportarten ausüben. Als besonderes Erlebnis sollten Sie sich eine in den Sommermonaten angebotene Fahrt mit dem Schnellkatamaran zur einzigen deutschen Hochseeinsel Helgoland nicht entgehen lassen. Schlechtes Wetter gibt es ja an der Nordsee eigentlich nicht, jedenfalls nicht mit der richtigen Kleidung. Das Meerwasser-Wellen-Hallenbad und das frisch eröffnete Thalasso Meeres Spa in Horumersiel laden bei jedem Wetter zum Baden, Verwöhnen und Erholen ein.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



echt friesisch-unser Strohhus



Wohnraum



# Exposé - Galerie



Exklusive Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



barrierefreies Bad



# Exposé - Galerie

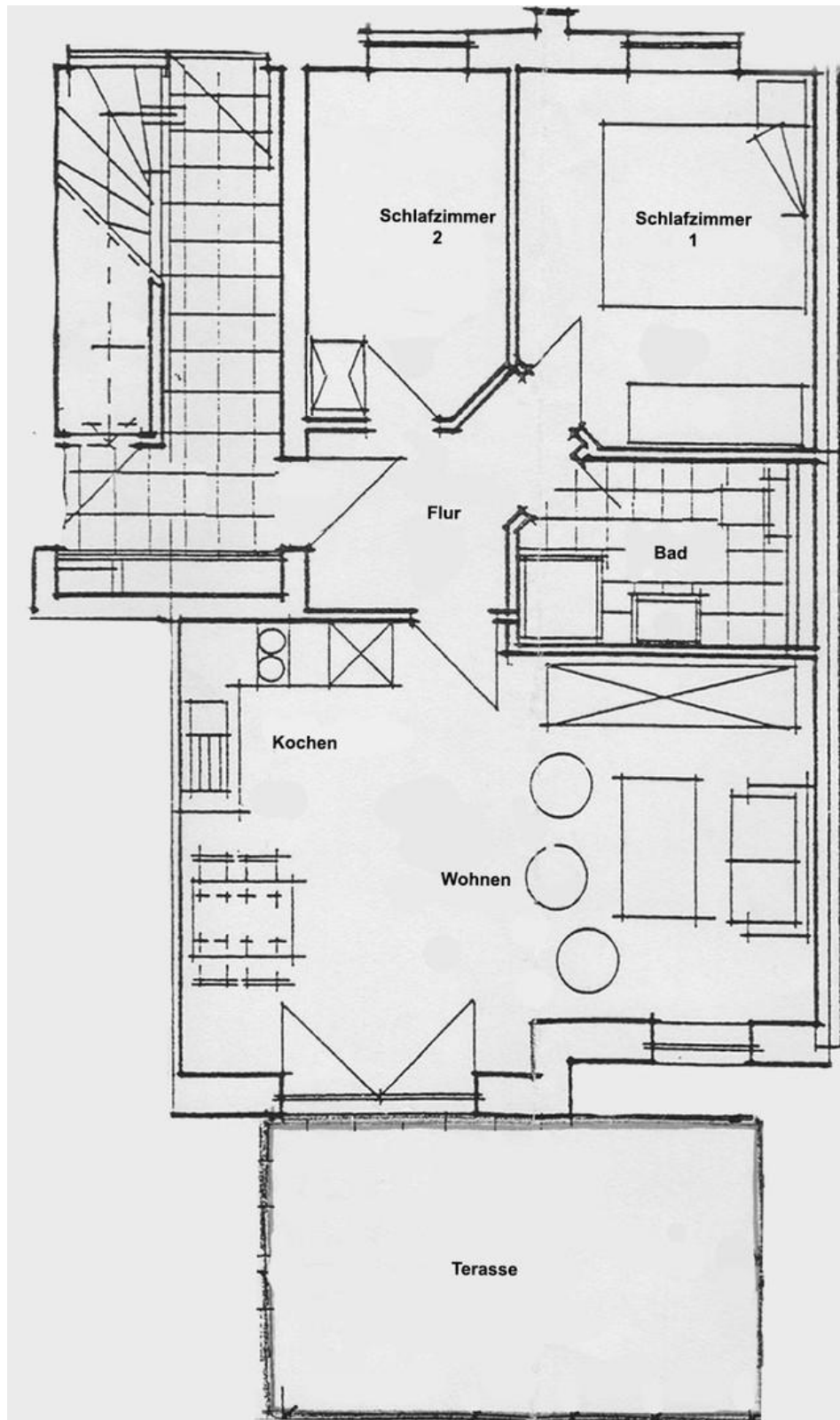


Hauseingang Strohhus



der Strand ist nah

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Wohnfläche Strohhus Erdgeschoss Wohnung 4:

$$\begin{aligned} \text{Wohnen/Kochen:} & \quad 3,56 \times 6,31 \\ & + 0,50 \times 3,52 \\ & + 0,30 \times 3,05 & = 25,38 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{DU/WC:} & \quad 2,95 \times 1,88 \\ & + 1,10 \times 1,10 \times 0,5 & = 4,94 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Flur:} & \quad 1,74 \times 1,95 \\ & + 1,08 \times 1,23 \\ & + 0,43 \times 1,08 \times 0,5 & = 4,49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Schlafen 1} & \quad 2,95 \times 3,73 \\ & + 1,07 \times 1,07 \times 0,5 & = 10,43 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Schlafen 2} & \quad 2,95 \times 3,73 \\ & + 1,07 \times 1,07 \times 0,5 & = 6,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Terrasse} \quad 3,55 \times 5,10 \times 0,5 = 9,05 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Wohnfläche gesamt} \quad 61,04 \text{ m}^2$$

PKW-Stellplatz steht auf dem gemeinschaftlichen Parkplatz zur Verfügung. Fahrräder können in einem gemeinschaftlichen Raum abgestellt werden.