

Exposé

Wohnung in Wangerooge

Wangerooge: Ferienwohnung mit 2 Balkonen – 100 m zum Strand – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-460791

Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Schulz

Peterstraße 21
26486 Wangerooge
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre Ferienwohnung auf Wangerooge – bezugsfertig, voll möbliert, provisionsfrei

Nur 100 Meter vom Hauptstrand entfernt erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen im Haus „Klippersteven“. Morgens das Rauschen der Nordsee vom Südbalkon, abends der Sonnenuntergang vom Westbalkon – Inselurlaub beginnt hier direkt vor der Haustür.

Die Wohnung im Überblick

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss (Haus ohne Aufzug) und ist durchdacht geschnitten:

- Wohnzimmer mit Südausrichtung und Zugang zum Südbalkon – der ideale Platz für sonnige Nachmittage
- Offene, voll eingerichtete Küche mit Zugang zum zweiten Balkon in Westausrichtung – perfekt für den Sonnenuntergang
- Separates Schlafzimmer, erreichbar über die Küche
- Duschbad direkt an der Diele
- Voll möblierter Verkauf – Sie können sofort einziehen oder vermieten, ohne weitere Investitionen

Zusätzlicher Stauraum

- Abstellraum direkt neben der Wohnungstür
- Weitere Abstellfläche im Erdgeschoss
- Fahrradabstellplätze im Hausschuppen (auf der autofreien Insel besonders wertvoll)

Das Haus

Der „Klippersteven“ wurde 1970 erbaut und umfasst 16 Wohneinheiten. Das Haus wird sorgfältig gepflegt: 2024 wurde der Hausflur komplett neu gestaltet, ein Renovierungsstau besteht nicht. Hinweis: Das Gebäude verfügt nicht über einen Aufzug – dafür ist das Hausgeld entsprechend günstiger kalkuliert.

Ihr Preisvorteil: provisionsfrei

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – ganz ohne Maklerprovision. Das bedeutet für Sie als Käufer eine Ersparnis von rund 32.000 € gegenüber vergleichbaren Objekten mit Maklerauftrag.

Kontakt

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Nachricht über das Kontaktformular. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin auf der Insel.

Ausstattung

Die Wohnung wird komplett möbliert und ausgestattet verkauft - Einfach einziehen und wohlfühlen. Die Möbel sind in einem gutem Zustand und wurden sorgfältig behandelt. Es handelt sich hier selbstverständlich um eine Nichtraucher-Wohnung.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Lage – mittendrin statt nur dabei

- 100 m zum Hauptstrand, 50 m zur Oberen Strandpromenade
- Geschäfte, Restaurants, Kur- und Kultureinrichtungen fußläufig erreichbar
- Bahnhof und Flugplatz in wenigen Gehminuten
- Autofreie Insel, erreichbar per Fähre ab Harlesiel oder per Flugzeug

Wangerooge ist die östlichste der sieben ostfriesischen Inseln und seit 1804 anerkanntes Seebad – ein Standort mit langer Tradition und stabiler Nachfrage bei Feriengästen. Die Salzwiesen, Dünen und der lange Sandstrand laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Ideal als ...

- ✓ Zweitwohnsitz für eigene Inselaufenthalte
- ✓ Ferienwohnung zur Vermietung – Größe und Lage sind bei Urlaubern besonders gefragt
- ✓ Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wangerooge Strand

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wangerooge Strand



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gebäude Außen

Exposé - Galerie



Balkon

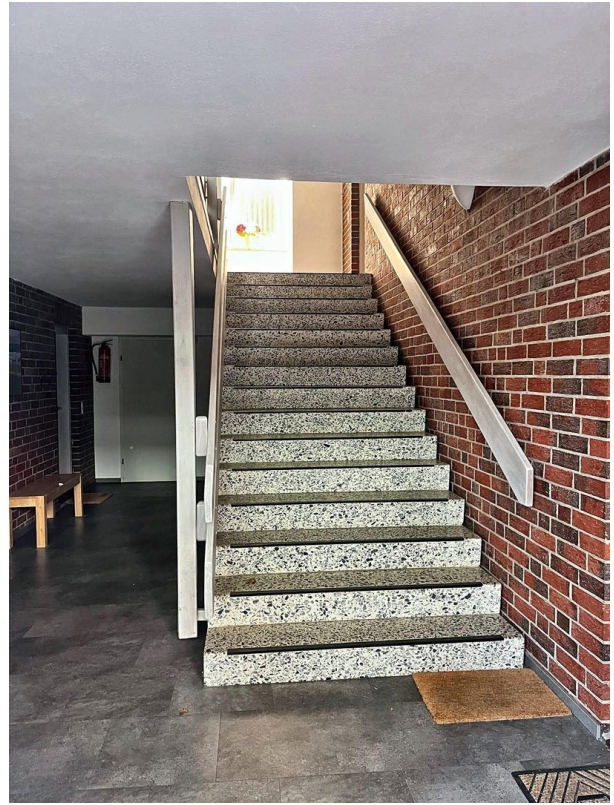


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Treppenaufgang



Wangerooge

Exposé - Galerie



Balkon



Haupteingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Stadtkern