

Meer · Küste · Land
mkl.immobilien

SECRET SALE: Ein Zuhause, das nur wenige besitzen werden – Premium-Wohnkomfort auf einer der schönsten Ostfriesischen Inseln.

Objekt: 26-00154 • 26486 Wangerooge
1.600.000,00 €

Meer · Küste · Land
mkl.immobilien

FÜR SIE IN TOPLAGEN



EXKLUSIVE IMMOBILIEN.
DISKRET. BESONDERS. PERSÖNLICH.



VERTRAUEN



TOPLAGEN



EXKLUSIV



SECRET
SALE



DIE BESTEN LAGEN.
FÜR SIE.

www.mkl.immobilien

mkl.immobilien Inh. Jens Gaul • Ludwig-Erhard-Str. 18 • 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 696 328 489 • Mobil: +49 152 257 640 61 • Fax:
info@mkl.immobilien • www.mkl.immobilien

Daten im Überblick

ImmoNr	26-00154
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	26486
Ort	Wangerooze
Wohnfläche	ca. 182 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 421 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	2015
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	81,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.07.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	1.600.000,00 €
Außen-Provision	zzgl. Käufercourtage 3,57 % inkl. ges. MwSt. fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

Beschreibung Exposé

Wohnen, wo andere Urlaub machen – exklusive Wohnqualität auf einer der begehrtesten Ostfriesischen Inseln

Es gibt Immobilien, die überzeugen und es gibt Immobilien, die begeistern.

Dieses außergewöhnlich hochwertige Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, zeitlose Architektur und die unverwechselbare Lebensqualität der Ostfriesischen Inseln auf höchstem Niveau. Nur wenige Gehminuten vom Deich entfernt erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl als exklusiver Hauptwohnsitz als auch als wertbeständige Kapitalanlage mit zusätzlichem Ferienvermietungspotenzial nahezu einzigartig ist.

Bereits die elegante Klinkerfassade, die harmonische Architektur mit klassischem Satteldach sowie die hochwertige Bauausführung aus dem Jahr 2015 vermitteln einen ersten Eindruck dessen, was Sie im Inneren erwartet.

Auf rund 141 m² Wohnfläche präsentiert sich das Haupthaus großzügig, lichtdurchflutet und perfekt durchdacht. Große Fensterflächen holen das natürliche Licht in sämtliche Räume und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Materialien eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kaminofen. Hier verschmelzen Wohnen, Kochen und Genießen zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt, an dem Familie und Freunde zusammenkommen. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse mit eigenem Garten – ein geschützter Rückzugsort, an dem Sie den Tag bei frischer Nordseeluft entspannt ausklingen lassen können.

Im Obergeschoss setzt sich das hochwertige Wohnkonzept konsequent fort. Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Ergänzt wird die Etage durch ein separates Büro, ein komfortables Ankleidezimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Tageslichtbad mit moderner Badewanne und großzügiger Dusche – Ihre persönliche Wellnessoase nach einem langen Strandspaziergang.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist die genehmigte Ferienwohnung mit separatem Eingang und eigener Terrasse.

Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m² eröffnet sie zahlreiche Möglichkeiten: attraktive Ferienvermietung mit zusätzlichen Einnahmen, Mehrgenerationenwohnen oder komfortabler Gästebereich – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Gerade auf den Ostfriesischen Inseln stellt eine genehmigte Ferienwohnung einen außergewöhnlichen Mehrwert dar und macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Dieses Haus verbindet modernes Wohnen mit wirtschaftlicher Attraktivität und bietet gleichzeitig eine Lage, die nur wenige Immobilien erreichen: ruhig gelegen und dennoch nur wenige Schritte vom Deich entfernt. Ob ausgedehnte Spaziergänge entlang der Nordsee, Fahrradtouren durch die einmalige Natur oder entspannte Stunden auf der eigenen Terrasse – hier beginnt Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Eine Immobilie, die nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern einen Lebensstil.

Raumaufteilung Erdgeschoss – Haupthaus:

- großzügiger Eingangsbereich
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen
- offener Wohn- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- sonnige Terrasse
- gepflegter Garten

Obergeschoss – Haupthaus:

- Elternschlafzimmer
- drei weitere Schlafzimmer
- separates Büro/Homeoffice
- Ankleidezimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zentraler Flur

Einliegerwohnung- Ferienwohnung:

- offener Wohn- Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- gemütliche Terrasse

Lage Exposé

Exklusiv. Naturnah. Entschleunigend. Willkommen auf Wangerooge.

Es gibt Orte, die man besucht und es gibt Orte, an denen man bleiben möchte. Wangerooge gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Die östlichste der Ostfriesischen Inseln zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Nordseeinseln Deutschlands und begeistert seit Generationen Menschen, die Ruhe, Natur und höchste Lebensqualität miteinander verbinden möchten. Hier bestimmt nicht der Verkehr den Alltag, sondern das Rauschen der Wellen, die frische Nordseeluft und die einzigartige Weite des UNESCO-Weltnaturerbes Wattenmeer.

Nur wenige Gehminuten vom Deich entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie in einer Lage, die Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Morgens den ersten Kaffee auf der Terrasse genießen, anschließend ein Spaziergang entlang des Deiches oder barfuß durch den feinen Sandstrand auf Wangerooge wird dieser Traum zur täglichen Realität.

Der kilometerlange, feinsandige Sandstrand zählt zu den schönsten der deutschen Nordseeküste und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Sonnenstunden, Wassersport oder entspannten Tagen am Meer ein. Die beeindruckende Dünenlandschaft, das gesunde Nordseeklima und die unvergleichliche Naturkulisse machen jeden Tag zu einem kleinen Urlaub.

Trotz ihrer ruhigen und naturnahen Atmosphäre verfügt die Insel über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Hochwertige Restaurants, gemütliche Cafés, stilvolle Boutiquen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schule befinden sich bequem erreichbar im charmanten Ortskern. Auch kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Sportangebote sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen das ganze Jahr über für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Besonders Radfahrer und Naturliebhaber kommen auf Wangerooge voll auf ihre Kosten. Die autofreie Insel lässt sich entspannt mit dem Fahrrad oder zu Fuß erkunden. Kilometerlange Wege führen durch Dünen, Salzwiesen und entlang des Deiches und eröffnen immer wieder beeindruckende Ausblicke auf die Nordsee.

Ein besonderes Highlight ist die historische Inselbahn, die Besucher und Bewohner vom Fähranleger bis in den Ortskern bringt – ein einzigartiges Wahrzeichen Wangerooges und zugleich der stimmungsvolle Beginn jedes Inselaufenthalts.

Wangerooge steht seit Jahrzehnten für nachhaltigen Tourismus, gehobene Wohnqualität und einen außergewöhnlich stabilen Immobilienmarkt. Die Kombination aus begrenztem Immobilienangebot, hoher Nachfrage und der einzigartigen Insellage macht Immobilien dieser Qualität zu einer wertbeständigen Investition mit echtem Seltenheitscharakter.

Die komfortable Anreise erfolgt über Harlesiel mit der Fähre und der historischen Inselbahn. Bereits während der Überfahrt beginnt die Entschleunigung, der Alltag bleibt auf dem Festland zurück, während Sie einer der schönsten Inseln Deutschlands entgegenfahren.

Diese Immobilie vereint das, wonach viele suchen und nur wenige finden: modernes Wohnen in exklusiver Lage, unmittelbare Nähe zur Nordsee und die unverwechselbare Lebensqualität Wangerooges.

Wangerooge ist weit mehr als ein Wohnort – es ist ein Lebensgefühl.

Hier genießen Sie Ruhe statt Hektik, Natur statt Verkehr und jeden Tag das Gefühl, dort zu leben, wo andere ihren Traumurlaub verbringen.

Ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Ein Zuhause, das Generationen begeistert. Eine Premium-Immobilie in einer der begehrtesten Lagen der deutschen Nordseeküste.

Ausstattung Exposé

Hochwertige Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 2015
- massive Bauweise
- repräsentative Klinkerfassade
- klassisches Satteldach

- ca. 141 m² Wohnfläche im Haupthaus
- ca. 41 m² genehmigte Ferienwohnung
- insgesamt ca. 182 m² Wohn- und Nutzfläche
- Fußbodenheizung
- moderne Zentralheizung
- kontrollierte Lüftungsanlage
- Kaminofen im Wohnbereich
- zwei hochwertige Einbauküchen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- großzügige Sonnenterrassen
- gepflegter Garten
- hochwertiges Fahrrad- und Abstellgebäude
- separate Zugänge für Haupt- und Ferienwohnung
- moderne, zeitlose Architektur
- hervorragender Pflegezustand
- sofort bezugsfertig

Sonstige Angaben Exposé

Haftungsausschluss:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden in Absprache mit dem Verkäufer zusammengestellt, sowie mit Unterstützung von KI erstellt und von uns nicht persönlich überprüft. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben im Exposé.

UNSER BESONDERER SERVICE: <https://www.mkl.immobilien/bewerten>

Ihre Vorteile sichern!

- Gesellschafter eines internationalen Immobiliennetzwerkes
- Begleitung durch den gesamten Verkaufsprozess
- professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- Präsenz auf den größten Immobilienplattformen
- modernes Vermarktungskonzept 360°
- Energieausweis-Service
- Mitglied im Bundesverband der Immobilienwirtschaft

Impressionen

Meer · Küste · Land
mkl.immobilien

FÜR SIE IN
TOPLAGEN

—  —

EXKLUSIVE IMMOBILIEN.
DISKRET. BESONDERS. PERSÖNLICH.

 VERTRAUEN  TOPLAGEN  EXKLUSIV

 **SECRET SALE**

WIR INFORMIEREN SIE GERN ÜBER
WEITERE DETAILS ZUR IMMOBILIE.
IHR VERTRAUEN INTERESSIERT UNS.

 TELEFON 040 696 328489



Exklusiv



Außen- Ansicht 1



Außen- Ansicht 2



Außen- Ansicht 3



Außen- Ansicht 4



Außen- Ansicht 5



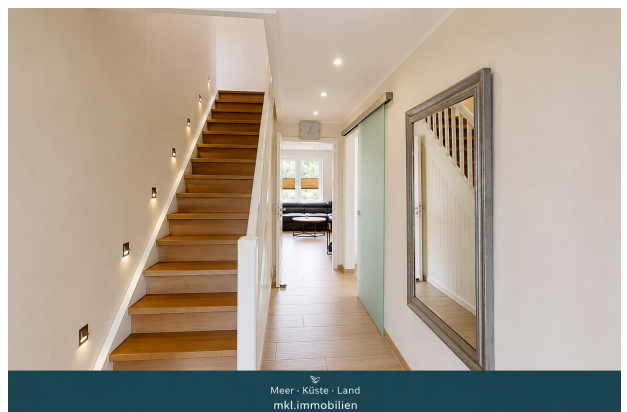
Außen- Ansicht 6



Zugang- Ferienwohnung



Flur- Ansicht 1



Flur- Ansicht 2



Flur- Ansicht 3



Wohnzimmer- Ansicht 1



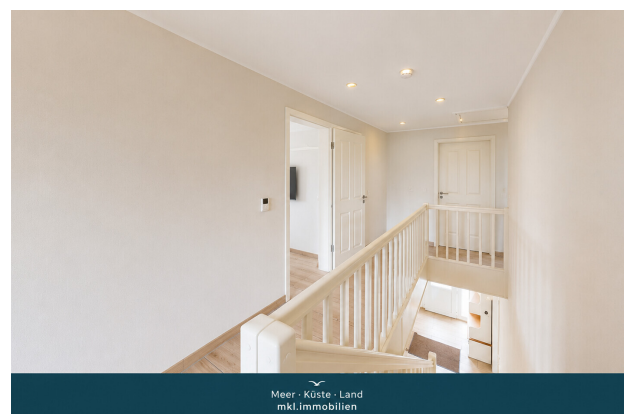
Wohnzimmer- Ansicht 2



Küche- Ansicht 1



Küche- Ansicht 2



Galerie- Ansicht 1



Galerie- Ansicht 2



Galerie- Ansicht 3



Schlafzimmer



Ankleide Schlafzimmer



Gästezimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Wellnessbad- Ansicht 12



Wellnessbad- Ansicht 2



Gäste WC mit Dusche



Wohnzimmer- Ferienwohnung



Schlafzimmer- Ansicht 1 Ferienwohnung



Gäste- Kinderzimmer- Ferienwohnung



Badezimmer- Ferienwohnung

Grundriss



Grundriss- Erdgeschoss



Grundriss- Obergeschoss

Ihr Ansprechpartner

Herr Jens Gaul
MKL Immobilien
Ludwig-Erhard-Str. 18
20459 Hamburg

Telefon: +49 40 696 328 489

Mobil: +49 152 257 640 61

E-Mail: info@mkl.immobilien

Web: www.mkl.immobilien

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.