

Exposé

Schönes Einfamilienhaus,
ca. 305 m²
mit Doppelgarage, Garten
und zwei Terrassen
im Küstenbadeort Hooksiel





OBJEKTNUMMER: IV-3639

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



Immobilientyp:
Einfamilienhaus

Baujahr:
1909
2010 saniert

Wohnfläche:
ca. 270 m²
zzgl. 35 m² zu wohnlichen
Zwecken ausgebaut

Grundfläche:
ca. 914 m²

Heizungart:
Zentralheizung

Befuerung:
Gas

Baujahr Heizung:
2010

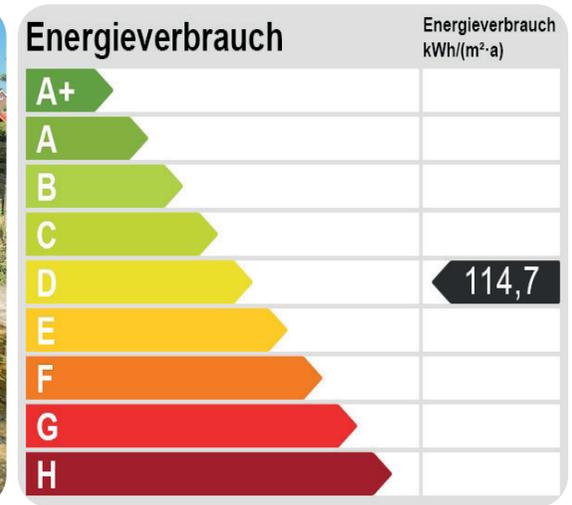
Garage / Stellplätze:
Ja, vorhanden

Energieausweisangaben:

- **Verbrauchsausweis**
- **Gas**
- **114,7 kWh/m²/a**
- **Baujahr: 1909**
- **Energieeffizienzklasse: D**

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.



HERZLICH WILLKOMMEN IM

Die angebotene Immobilie befindet sich im Herzen des idyllischen Wangerlands – einer reizvollen Region an der niedersächsischen Nordseeküste, die sich durch weite, offene Landschaften, charmante Küstenorte und ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten auszeichnet.

Diese einzigartige Lage bietet sowohl Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung als auch zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Der Strand von Hooksiel erstreckt sich über etwa 3,5 Kilometer und bietet verschiedene Abschnitte für Badegäste, FKK-Anhänger und Hundebesitzer. Zudem gibt es dort einen Wasserskilift und zahlreiche Wassersportmöglichkeiten wie Segeln, Surfen und Kitesurfen. Nur wenige Kilometer entfernt befinden sich auch die beliebten Badeorte Horumersiel und Schillig.

In Horumersiel lädt der Yachthafen zu Spaziergängen entlang der Promenade ein, während Schillig mit seinem feinen Sandstrand und dem angrenzenden Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Naturliebhaber begeistert. Das Wattenmeer, UNESCO-Weltnaturerbe, kann bei

geführten Wattwanderungen erkundet werden.

Für Familien bietet die Nordsee-Spielstadt Wangerland in Hohenkirchen ein wetterunabhängiges Freizeitvergnügen mit zahlreichen Spiel- und Kletterangeboten auf über



5.700 Quadratmetern. Das nahegelegene Wangermeer, ein künstlich angelegter See, lädt zu Spaziergängen und Radtouren entlang seiner Ufer ein.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Hooksiel ausreichend vorhanden. In Hohenkirchen befindet sich ein EDEKA-Markt, der ein breites Sortiment an Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs anbietet. Weitere Supermärkte wie ALDI und Lidl sind

ebenfalls in der Region vertreten. Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind in den umliegenden Ortschaften leicht erreichbar, sodass eine umfassende Versorgung gewährleistet ist.

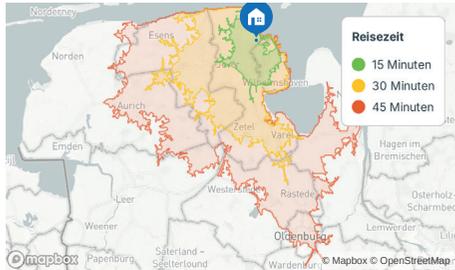
Die Region ist zudem durch ein gut ausgebauten Netz von Rad- und Wanderwegen erschlossen, die zu Erkundungstouren durch die idyllische Landschaft einladen. Ob entspannte Spaziergänge entlang der Deiche, Radtouren durch die Marschlandschaft oder Ausflüge zu den historischen Kirchen der Umgebung – das Wangerland bietet für jeden Geschmack das passende Freizeitangebot.

Insgesamt vereint die Lage der Immobilie die idyllische Ruhe des ländlichen Lebens mit der Nähe zu den touristischen Highlights der Nordseeküste sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sie eignet sich ideal für Menschen, die das besondere Lebensgefühl an der Küste suchen – ob als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder als wertbeständige Investition in eine der schönsten Regionen Norddeutschlands.

SCHÖNES WANGERLAND

Erreichbarkeit

🚗 Auto



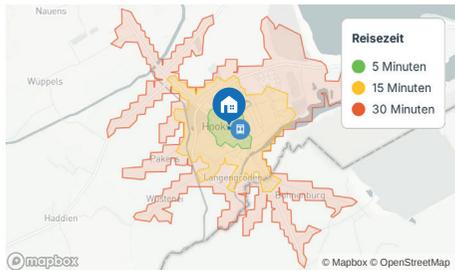
✈️ Flughafen Flugplatz Wangerooge 18.5 km

🚆 Autobahnauffahrt 8.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 30 Einkäufe
- 🎓 57 Bildung
- 🍽️ 122 Gastronomie
- 🏠 60 Gesundheit
- 🏃 260 Freizeit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkäufe
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 17 Gastronomie
- 🏠 5 Gesundheit
- 🏃 10 Freizeit

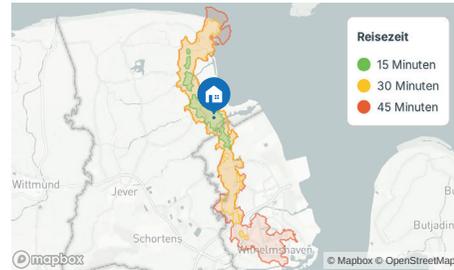
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

🚆 Öffentlichen Verkehr



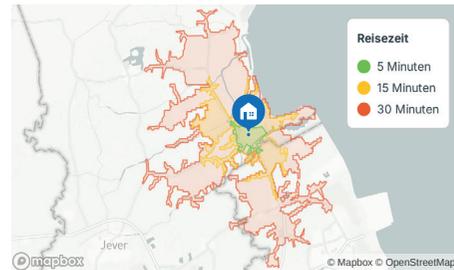
🚆 Bahnhof Jever 11 km

🚌 Bus Hooksiel ZOB 167 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkäufe
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 18 Gastronomie
- 🏠 5 Gesundheit
- 🏃 10 Freizeit

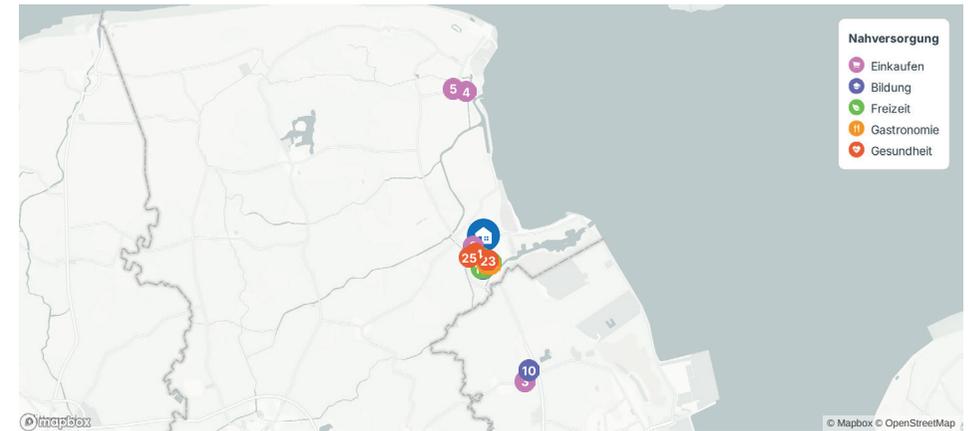
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkäufe
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 22 Gastronomie
- 🏠 5 Gesundheit
- 🏃 35 Freizeit

Nahversorgung



2.6 Einkäufen

- 1 Dekena 145 m
- 2 Edeka 645 m
- 3 Dorfladen "Zur Mühle" 4.6 km
- 4 Kleiner Dorfladen EDEKA 6.1 km
- 5 Edeka Scheidemann 6.3 km

4.6 Bildung

- 6 Alte Schule 268 m
- 7 Verlässliche Grundschule H... 272 m
- 8 Grundschule Hooksiel 288 m
- 9 Verlässliche Grundschule S... 4.3 km
- 10 Grundschule Sengwarden 4.3 km

4.1 Freizeit

- 11 Walter-Spitta-Haus 158 m
- 12 Kindertanzenplatz 226 m
- 13 Garten der Generationen 276 m
- 14 Sport 280 m
- 15 Bolzplatz 284 m

4.7 Gastronomie

- 16 Mr. Food 141 m
- 17 Balkan Grill 156 m
- 18 Friesenkate 218 m
- 19 Alanya 251 m
- 20 Karsta's Kartoffel- & Pfann... 287 m

4.5 Gesundheit

- 21 Dr. Andrea Gebauer 189 m
- 22 Dr. Sascha Leffringhausen 192 m
- 23 Apotheke Hooksiel 197 m
- 24 Dr. Hans Ullrich Müller 404 m
- 25 Dr. med. Rudolph MVZ 527 m







Das Erdgeschoss





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de

Immobiliengutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzugutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

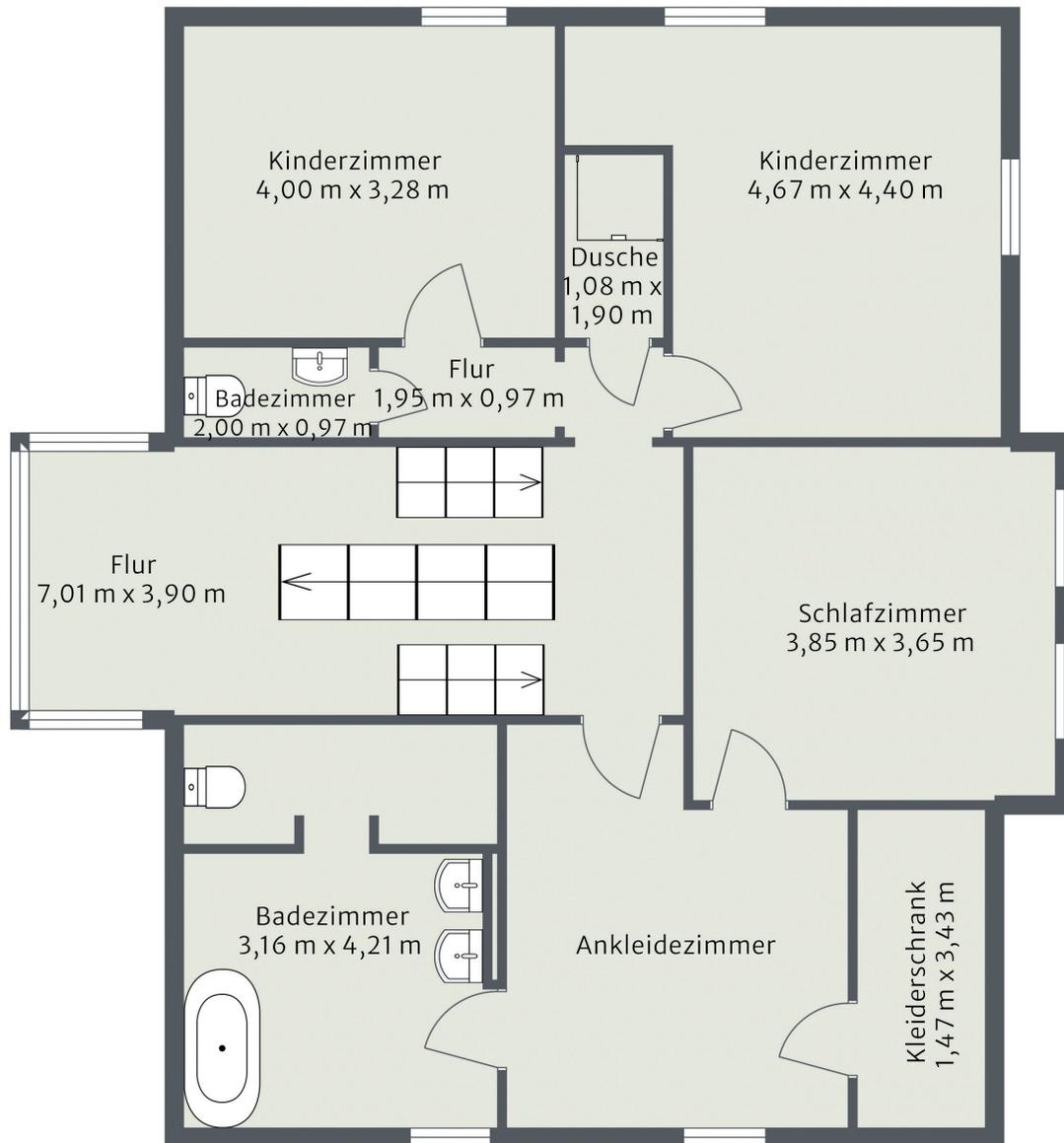
www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



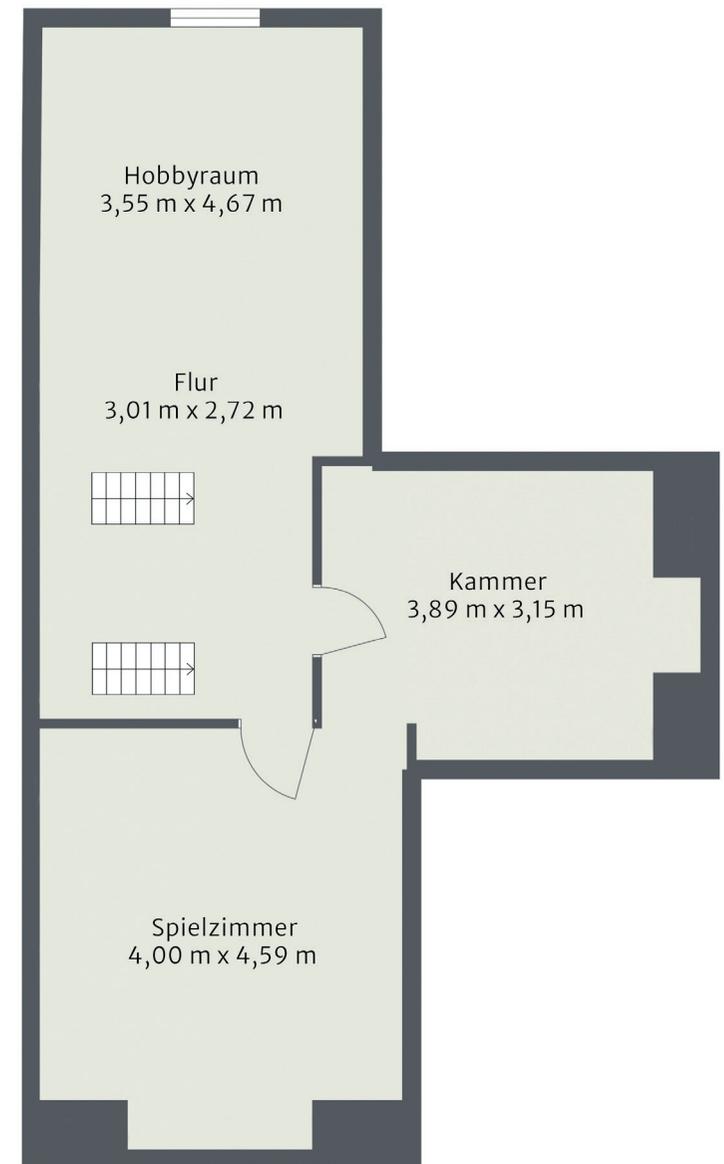


Das Dachgeschoss





Dachgeschoss



Spitzboden

Der Grundriss dient der Visualisierung und der Information. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Der Spitzboden





Dieses gepflegte, individuelle Einfamilienhaus bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz. Der Grundriss überzeugt mit einer gelungenen Mischung aus Offenheit, Funktionalität und Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der in den zentralen Flur und das helle Wohnzimmer führt. Angrenzend finden sich ein separates Lesezimmer, ein gemütliches Esszimmer, ein Büro sowie ein Wintergarten mit Blick in den Garten. Die moderne Küche mit praktischer Speisekammer bietet direkten Zugang zur Terrasse. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum komplettieren die Räume im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss ist in zwei Bereiche unterteilt. Im rechten Bereich erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zum Hauptbadezimmer. Im linken Bereich befinden sich zwei Kinderzimmer, ein separates Badezimmer mit Waschtisch und WC und eine separate Dusche.

Der zu wohnlichen Zwecken ausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. als Spielzimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer.

Im Eingangsbereich befindet sich ein verdeckter Zugang zum Kellerbereich, der aus einem Weinkeller und einem zusätzlichem Kellerraum besteht.

Der Gartenbereich überzeugt mit zwei Terrassenbereichen und einem Schwimmteich.

Für die Autos steht eine Doppelgarage mit Stellplätzen zur Verfügung.

Mit seiner durchdachten Aufteilung, den vielseitig nutzbaren Räumen und dem einladenden Wohnambiente eignet sich dieses Haus hervorragend als dauerhaftes Familienzuhaus oder als großzügiges Ferienhaus an der Nordseeküste.





Ausstattung:

- Tageslicht Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und bodentiefer Dusche im DG
- Badezimmer mit Waschtisch und WC im DG
- Separate Dusche im DG
- Gäste-WC im EG
- begehbare Kleiderschrank
- Zwei BIOFIRE Speicherkern Sonderöfen (Wohnzimmer, Küche)
- Hauswirtschaftsraum
- Wintergarten
- Zwei Kellerräume
- Zwei Terrassen
- Garten
- Schwimmteich
- Doppelgarage (Baujahr: 2007)
- Stellplätze

Info:

- Die Immobilie wurde 2009 energetisch saniert.
- Die Räume im Spitzboden wurden zu wohnlichen Zwecken ausgebaut, eine bauplanungsrechtliche Prüfung oder Genehmigung liegt nicht vor. Die Fläche im Spitzboden ist nicht Teil der Wohnfläche.



Standort Mülheim an der Ruhr

ImmoVernunft GmbH
Kölner Str. 428
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 96 00 100

Standort Essen

ImmoVernunft GmbH
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Telefon: +49 201 56 57 11 96

Standort Ratingen

ImmoVernunft GmbH
Kokkolastraße 5
40882 Ratingen
Telefon: +49 2102 56 46 016

