

Exposé

Verkauf des Grundstücks Charlottenstraße 11, 26486 Wangerooge

Standort: Wangerooge
Prädikatisiert als Nordseeheilbad nach der Kurortverordnung
rd. 8 km² groß, ca. 8,5 km vom Festland entfernt im Küstenmeer gelegen
östlichste der „Ostfriesischen Inseln“
dem Landkreis Friesland zugehörig



Einwohner: 1.350 in rd. 650 Haushalten, dazu rd. 1.300 Zweitwohnungen
Gästekommen:
rd. 110.000 mit rd. 950.000 Übernachtungen/Jahr, 40.000 Tagesgäste/Jahr

Infrastruktur: Tideabhängig erreichbar im Fährverkehr ab Harlesiel im Linienverkehr
auf dem Luftwege ab Harlesiel im Linienverkehr
Badestrand unmittelbar am Inseldorf gelegen, kurze Laufwege
1 km lange Strandpromenade

fast autofrei (Ausnahme: Feuerwehr, Rettungsdienst., Abfallbeseitigung)
Ärzte und Zahnarzt am Ort,
Gesundheitszentrum mit physikalischen Therapien pp.
Meerwasserfreizeitbad mit 70-m-Rutsche, Bewegungsbecken mit Hubboden,
Außenbecken, Springerbecken, Saunen
Surf- und Catsegelschule
Kindergarten mit Integrationsgruppe, Aufnahme unter Dreijährige
Grundschule
Inselsschule (Hauptschulzweig, Realschulzweig, gymnasiale Oberstufe bis
Klasse 10

Grundstücksbezeichnung:

Flurstücke: 183/1, 183/2 und 194/3 der Flur 2 der Gemarkung Wangerooogee
zur Größe von insgesamt 885 m²

Bebautes Grundstück

(zweigeschossiges, freistehendes Feuerwehrgebäude mit insgesamt 8 Mietwohnungen (davon drei Mietwohnungen zweckgebunden im Sozialen Wohnungsbau bis 30.06.2018) im Ober- und Dachgeschoss, Walmdach, Teilunterkellerung, angebauter Trockenturm (Schlauchturm)

Baujahr: 1930, Erweiterung ca. 1977 und Aufstockung 1992/93

Wohn-/Nutzfläche: ca. 836 m² Wohn-Nutzfläche und ca. 150 m² Abstellfläche im Kellergeschoss)

Derzeitige Mietzinsen: jährlich rd. 29.600 EUR

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie öffentliche Gebäude unterschiedlicher Baujahre. Es handelt sich um eine mittlere bis gute Wohn- und Geschäftslage.

Umliegende Erschließung: Fahrbahnen und Bürgersteige mit Klinkern befestigt, Straßenbeleuchtung, Anschluss an den Mischwasserkanal

Das Grundstück ist nicht in das Verzeichnis der Baudenkmale eingetragen, es liegt im Geltungsbereich der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion.

Ausstattungsstandards:

Fassade:	Verblendmauerwerk
Decken:	Beton, Holz
Treppen:	Holz, Beton, Bodeneinschubtreppen
Dach:	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Wand-/Deckenflächen:	tapeziert, gestrichen, gefliest, vertäfelt
Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden, Laminat, Kunststoffbelag, Linoleum, Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Türen (außen, innen): Holztore, Metall-/Glastore, Holz mit Glasausschnitten,
Sanitäre Installation: Aluminium-/Glastür, FH-Tür, Holz-Klospentüren
einfach bis durchschnittlich

Haustechnik:

Heizungsart: Gaskessel mit Warmwasserbereitung für EG und OG-Altbau
mit Verbrauchsmesser, Neubau-Wohnungen jeweils mit
Elektroinstallation: Gasthermen und separatem Warmwasserspeicher im Flur,
sonst auch Nachtrömspeicheröfen und Warmwasserboiler
dem Nutzungszweck entsprechend

Besondere Bauteile: 2 Kelleraußentreppen, 6 Dachgauben, überdachte Wohnungs-
Außentreppe (Stahl-/Holzkonstruktion) zu den Neubau-
Wohnungen, Arbeitsgrube im Anbau

Baumängel/Bauschäden: Schäden im Bereich des Mauerwerks und der
Kelleraußentreppen, der Holzfußböden und des
Altbauspitzbodens, teilweise Überalterung der Haustechnik

Außenanlagen/Hausanschlüsse: Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss
Pflasterung, einfache Gartenanlage, Einfriedung,
Fahrradstände, Begrenzungsmauer

Übersichtsplan:

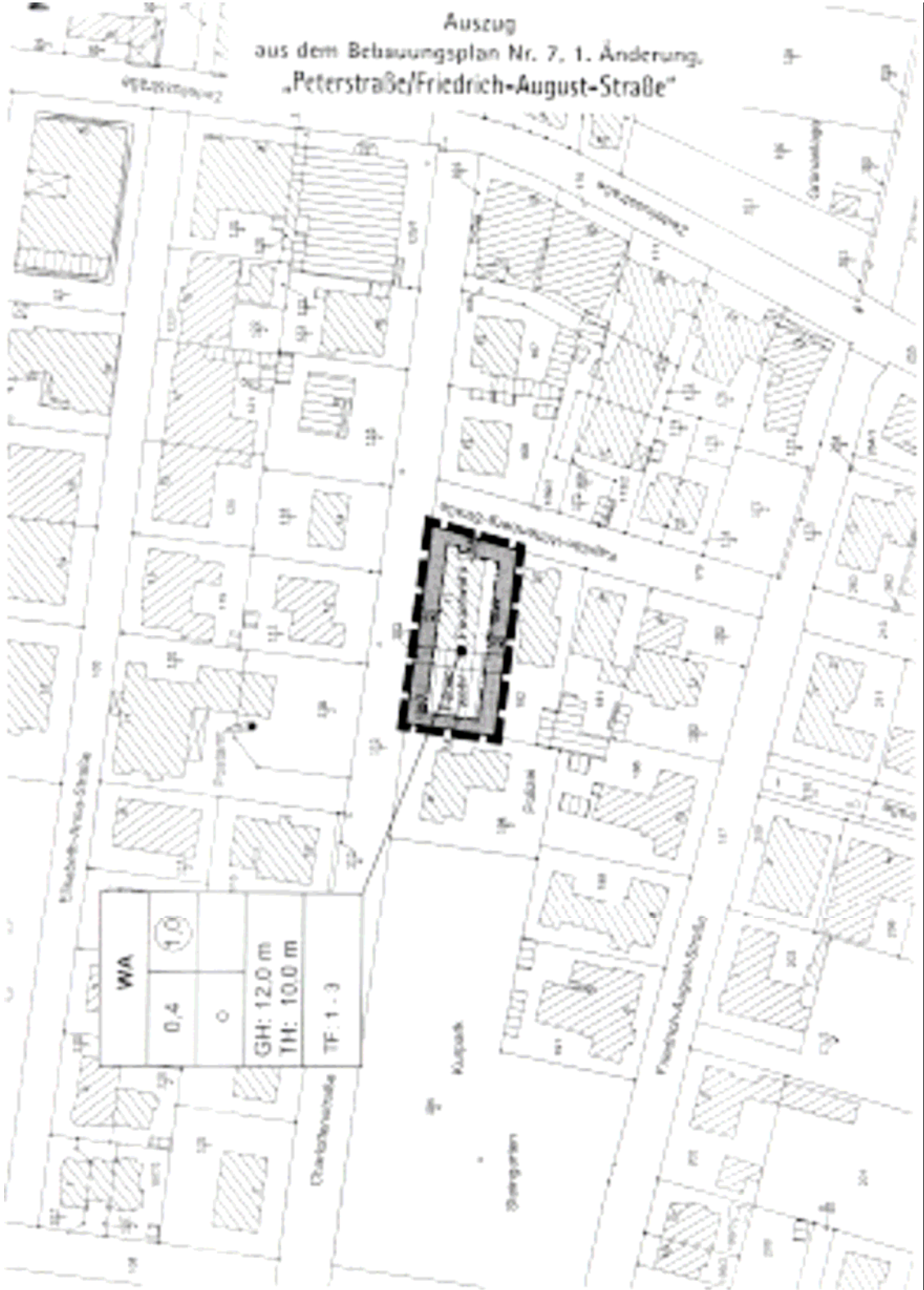


**Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge
Bebauungsplan Nr. 7
1. Änderung
"Peterstraße/Friedrich-August-Straße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

M. 1 : 1.000

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Bilderdokumentation:



Feuerwehrgebäude, Nordostansicht



Feuerwehrgebäude, Nordwestansicht



Feuerwehrgebäude, Südwestansicht



Feuerwehrgebäude, Südostansicht