

Nordseeinsel Langeoog

Verkauf von 48 Zimmern & Apartments als Kapitalanlage



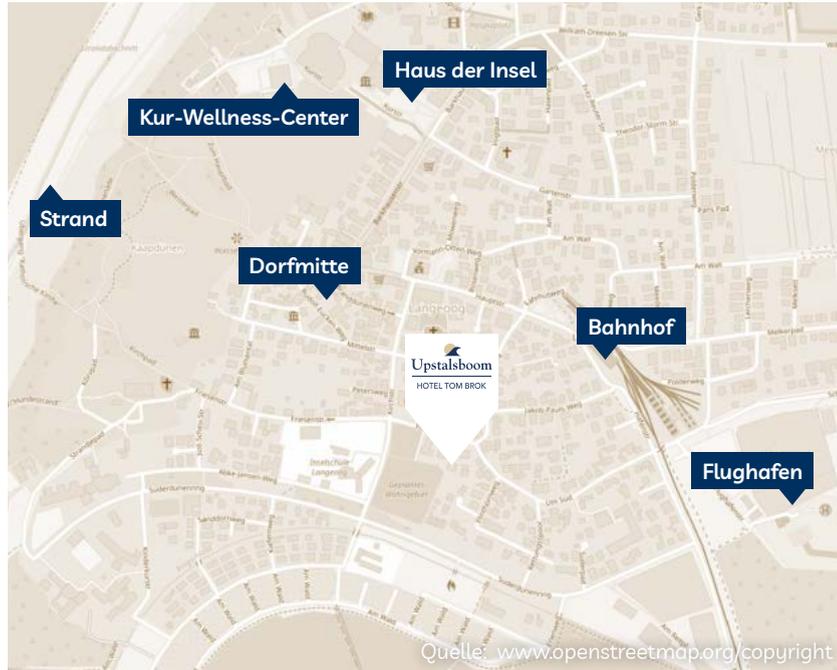


Langeoog: Die Insel fürs Leben

Langeoog liegt mitten im **UNESCO Weltnaturerbe** Wattenmeer. Die vielseitige ostfriesische Nordseeinsel bietet mit ihrem natürlichen, 14 km langen Sandstrand und einem breiten kulturellen Angebot alles, was Urlaub zur Erholung macht.

Langeoog gehört als Einheitsgemeinde zum Landkreis Wittmund. Sie hat eine Fläche von rund 20 km². Dem Strand schließt sich eine Dünenlandschaft mit bis zu 20 m hohen Dünen an. Die Dünenbereiche sind von Westen nach Osten wie folgt angeordnet: Flinthörndünen, Süderdünen, Kaapdünen und die Heerenhusdünen. Unter den ostfriesischen Inseln ist Langeoog die einzige, die bisher ohne seeseitige Küstenschutzwerke auskommt. Teile der Insel und das Wattenmeer um die Insel gehören zum **Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer**.

Im Herzen der Insel Langeoog



Langeoog verfügt durch den inseleigenen Flughafen und durch die tidenunabhängigen und ganztägig fahrenden Fähren über eine sehr gute Erreichbarkeit. Die Hotelanlage ist zentral gelegen im Dorfkern von Langeoog in der Friesenstraße 1-5 und ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof der Inselbahn entfernt. Alles Wichtige für einen erholsamen

Urlaub ist fußläufig erreichbar. Flanieren Sie zu den naheliegenden Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Kur- und Freizeiteinrichtungen. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge entlang des endlosen Sandstrandes und durch die Dünenlandschaft von Langeoog. Erkunden Sie die autofreie Insel auf dem Fahrrad oder nehmen Sie ein Sonnenbad am Strand.

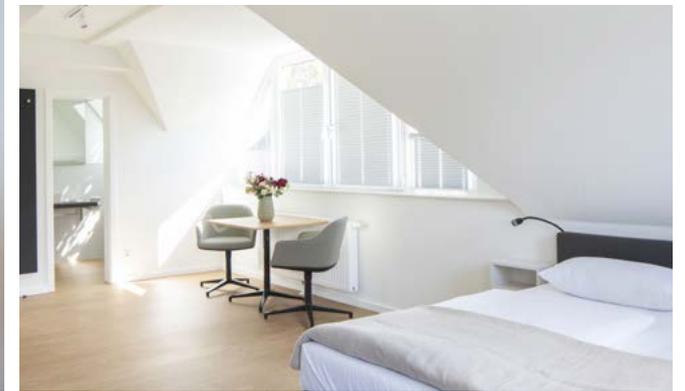


Ankommen und Wohlfühlen.

Die ehemalige Hotelanlage »Feuerschiff« in der Friesenstraße 1-5 auf der Nordseeinsel Langeoog wurde umfassend renoviert. Alle Zimmer und Apartments haben eine Auffrischung und ein neues Interieur erhalten. Diese stehen den Gästen und Kunden unter neuem Namen und Betreiber **Upstalsboom HOTEL TOM BROK** zur Verfügung – und Sie können als Kapitalanleger dabei sein.

In dem Ensemble, bestehend aus fünf Häusern, im Untergeschoss miteinander verbunden, sind 48 ansprechend umgestaltete und hochwertig ausgestattete Zimmer und Apartments entstanden. Bei den unterschiedlichen Größen der Einheiten finden auch Sie sicherlich Ihre Ferienimmobilie auf der Insel.

Zusammen mit dem bestehenden großen Wellnessbereich mit verschiedenen Saunen, einem Pool und Wellnessangeboten wie Massagen etc. und dem neu gestalteten Erlebnisbereich in den Kellerräumen des Hotels, bietet die neue Anlage den Urlaubsgästen viele Annehmlichkeiten in einem modernen ansprechenden Design und Ambiente. Beim Billard oder Kino, in der Leseecke oder während eines Kartenspiels können sich die Gäste hier völlig wetterunabhängig amüsieren. Vor allem für Familien ist das sehr angenehm. Das Management aller Einheiten, inklusive der Vermietung und Vermarktung, übernimmt **Upstalsboom**. Somit müssen Sie sich um nichts kümmern.



**Sichern Sie sich Ihre
Ferienimmobilie auf
Langeoog!**

Angebotsübersicht

Anschrift

Friesenstraße 1-5,
26465 Langeoog

Beginn der Renovierung

Dezember 2019

Wiedereröffnung

04. September 2020

Anzahl der zu verkaufenden Einheiten

48 gemütliche Zimmer
und Apartments

Größen

22 m² bis 90 m² Wohn-/Nutzfläche
zzgl. anteiliger Gemeinschafts-
fläche (Rezeption, Lobby, Restau-
rant, Sauna und Wellnessbereich,
Pool und Erlebnismeile etc.)

Kaufpreis

ab 176.800 € bis 568.900 € (netto)

Inventarpaket

je nach Typ 26.775 € bis 39.270 €
(inkl. MwSt., durch Vorsteueroption
wird Ihnen die MwSt. vom Finanz-
amt zurückerstattet)

Eigentumsrecht

Bruchteilseigentum

Bauträger

Neuland blau Langeoog
GmbH & Co. KG, Oldenburg
(Norddeutsche Boden, Oldenburg)

Betreiber

Upstalsboom Hotel + Freizeit GmbH
& Co. KG, Emden

Hausverwaltung

KUBON Immobilien GmbH,
Oldenburg

Nutzungsmöglichkeiten

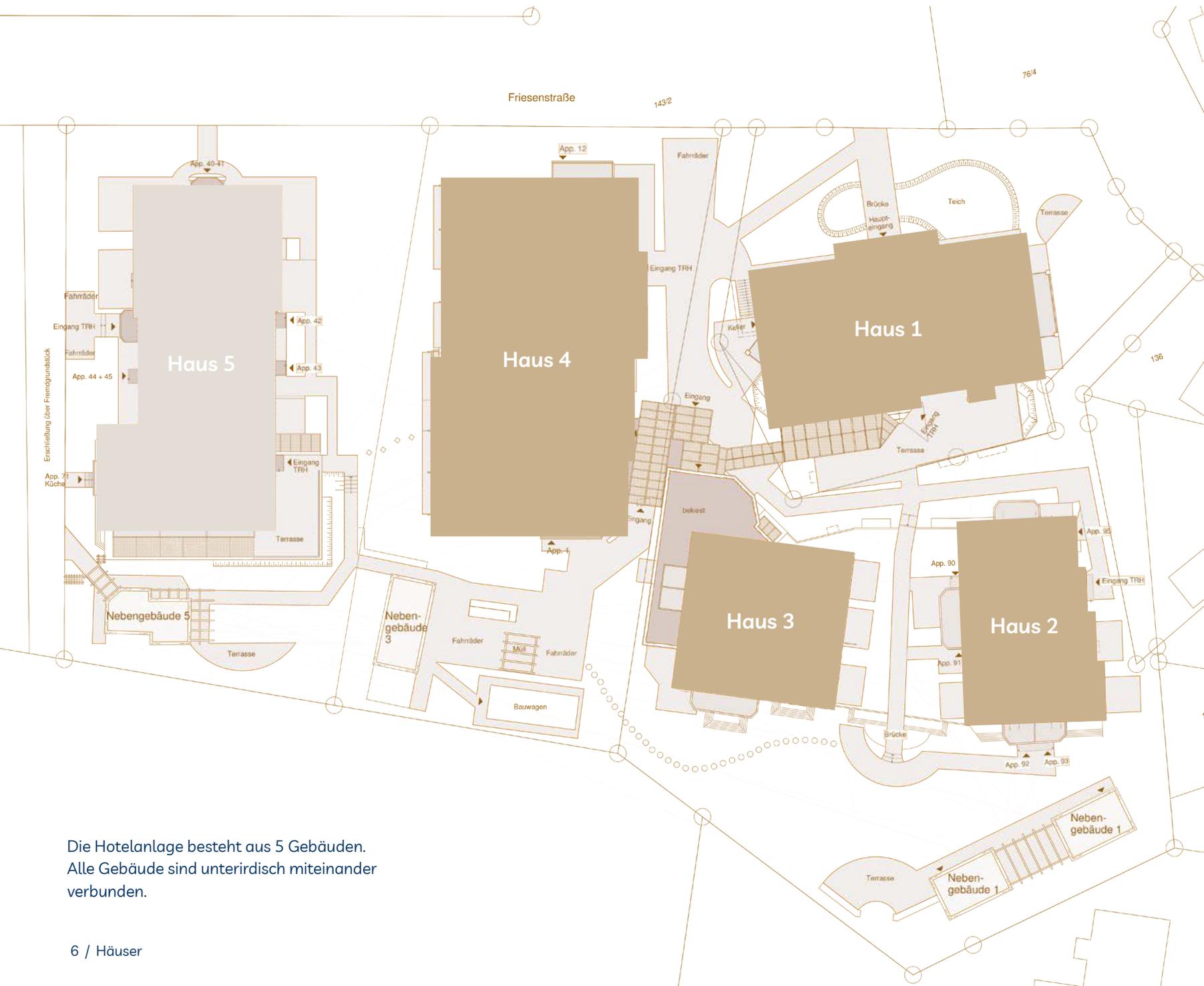
Feste touristische Vermarktung
durch Upstalsboom inkl. Nutzung der
Vorteile der VIP-Card sowie 21 Tage
Eigennutzungsmöglichkeit pro Jahr
(Weitere Infos dazu im Betreiberver-
trag)

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer 5,00 %
Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 %
Maklercourtage 5,95 % inkl. MwSt.

Stand Exposé

Januar 2021



Die Hotelanlage besteht aus 5 Gebäuden.
Alle Gebäude sind unterirdisch miteinander
verbunden.

Die Häuser

Haus 1
In diesem Haus befindet sich die Rezeption und Lobby, das Frühstücksrestaurant, die Saunalandschaft mit Ruheraum, ein Massage- und Wellnessbereich sowie ein Pool.

Haus 2
Haus 2 bietet 8 Einheiten, deren Wohn- und Nutzfläche von 33 m² bis 85 m² reicht.

Haus 3
In diesem Haus befinden sich 12, meist kleinere, Einheiten mit Größen von 22 m² bis 59 m².

Haus 4
In Haus 4 gibt es insgesamt 26 Zimmer und Apartments mit Größen von 30 m² bis 90 m².

Haus 5
Der Verkauf dieser Einheiten beginnt voraussichtlich 2023.



Rezeption

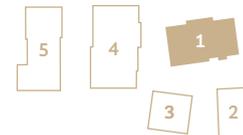
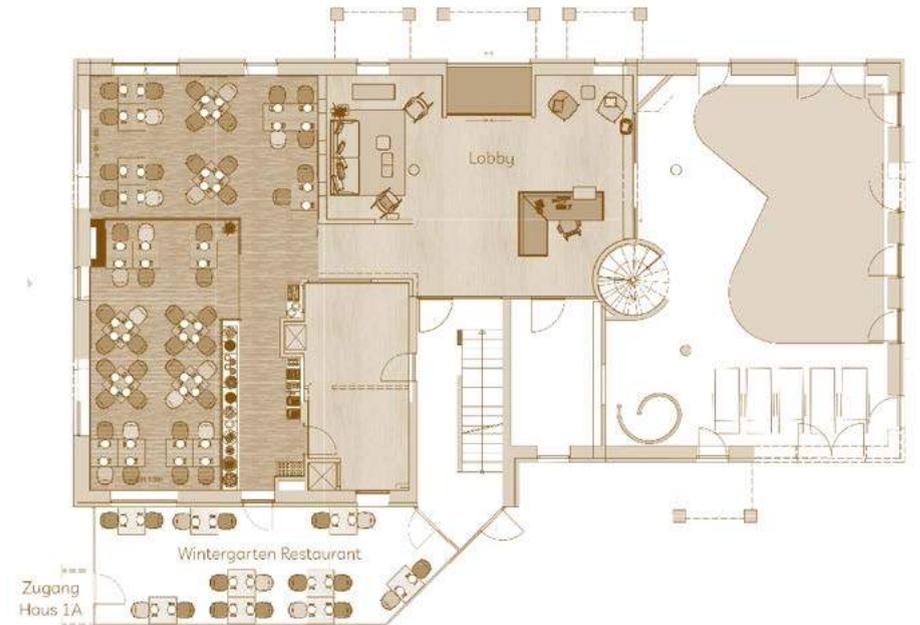
Warme, helle und freundliche Farben kombiniert mit einem modernen und ansprechenden Design erwarten die Gäste im Eingangsbereich.

Lobby

Freundliches Ambiente für eventuelles, kurzweiliges und entspanntes Warten. Verbringen Sie die Zeit mit dem Lesen einer der aktuellen Tageszeitungen oder informieren Sie sich über die Neuigkeiten der Insel Langeoog.

Frühstücksrestaurant

Im offen gestalteten Frühstückrestaurant serviert Upstalsboom täglich ein Frühstücksbuffet mit allerlei Auswahl. Das Restaurant bietet Platz für 70 Gäste und umfasst sowohl einen Wintergarten als auch eine Außenterrasse.



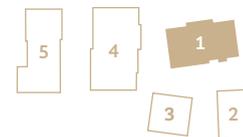
Haus 1

Erdgeschoss



Der Wellnessbereich

Drei Saunen, zwei Massageräume sowie Dampfbad, Pool und Ruheraum laden nach einem Tag am Strand zum ausgiebigen Entspannen ein.



Haus 1

Dachgeschoss

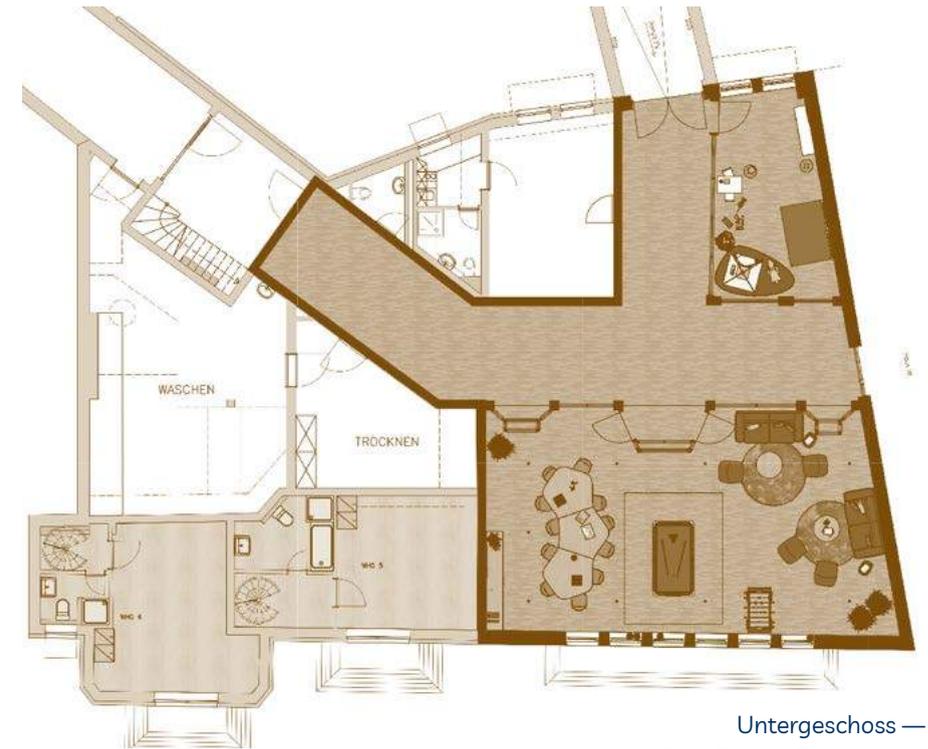


Die Erlebnismeile

Unterhalb der Häuser befindet sich die Erlebnismeile des Hotels. In diesen Gemeinschaftsräumen können Sie nicht nur bei schlechtem Wetter die Zeit genießen. Verbringen Sie zusammen mit ihren Freunden oder Ihrer Familie hier den Abend. Ob beim Kickern oder einer Runde Billard, ob beim Gesellschaftsspiel oder sportlich an der Kletterwand, die Erlebnismeile bietet der ganzen Familie Unterhaltung und Spaß auch für die Kleinsten.

Ausstattung

- » Kino
- » Wellnessbereich
- » Spielbereich für Kleinkinder
- » Fitnessraum
- » Gemeinschaftsraum mit Billardtisch und Kicker
- » Bibliothek



Untergeschoss — Auszug

Erlebnismeile



Auszug aus der Leistungsbeschreibung

Die folgende Leistungsbeschreibung der durchgeführten Renovierung bezieht sich auf fünf Bestandsgebäude aus den Jahren 1982 bis 2004 (Haus 1: 2004, Haus 2 und 3: 1995, Haus 4: 1982, Haus 5: 1990) sowie die unterirdische Verbindung aller Häuser (u. a. Erlebnismeile). Es wird darauf verwiesen, dass der Käufer einen Altbau erwirbt und im Folgenden die Renovierungsarbeiten beschrieben werden.

Ansonsten gelten die anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, Bauphysik und Statik, Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung.

Apartments

Bodenbeläge

In den Apartments sowie der Lobby haben alle Räume Vinyl-Designboden als Planken, Holzdekor, mit passenden Sockelleisten, gemäß Bauherrenplanung, erhalten. Wenn Treppen in den Apartments vorhanden waren, wurden diese mit Stufenmatten aus Nadelfilz versehen. Die Farbe des Bodenbelags richtet sich dabei nach dem Farbkonzept des Bauherrn.

Malerarbeiten

Die bestehenden Decken und Wände in den Apartments sind im Anschluss an Umbau und Installation nach Erfordernis fachgerecht in Stand gesetzt worden (Gipsputz bzw. Malerspachteln gemäß Qualitätsstufe Q2). Die Oberflächen der Wände wurden mit einer Raufasertapete neu tapeziert und mit einem matten Anstrich nach Farbkonzept des Bauherrn versehen.

Elektroinstallation

In allen Apartments wurden die vorhandenen Aufputz- und Unterputzschaltelemente gemäß gültiger Vorschriften erneuert. Die bestehenden Verkabelungen sind davon nicht betroffen und wurden nicht erneuert. Sämtliche Schalter und Steckdosen wurden als Flächenschalter, Richtqualität Berker S1 oder Ähnliches ausgeführt. Anzahl und Standort der Schalter bzw. Steckdosen richtet sich nach dem Bestand. Wenn baulich möglich, haben die Schlafzimmer einen TV-Anschluss erhalten.

Sanitärarbeiten

Die Bäder wurden mit gehobenen, modernen und langlebigen sanitären Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Bei den Waschplätzen wurden die Waschtische, soweit baulich möglich, auf Waschtischplatten mit Ablagefläche links und rechts montiert.

In den Duschen wurden Armaturen als Thermostate der Firma Grohe angebracht. Es gibt eine Kopf- und eine Handbrause. Die Kopfbrause hat einen Durchmesser von 20 cm und einen angenehmen Regeneffekt beim Duschen.

Die Duschwanne, je nach Bestand, ist auf das größtmögliche Maß gebracht worden, und hat eine matte Ausführung der Duschflächen erhalten. Diese sind rutschhemmender als normale Duschwannen. Dadurch besteht ebenfalls eine hohe Kratzbeständigkeit und die Möglichkeit, eventuelle Gebrauchsspuren oder leichte Schäden einfach auszubessern, ist gegeben. Die Duschflächen wurden mit einer speziellen Wandzarge in einem Guss verarbeitet, somit kann kein Wasser hinter die Duschwannen gelangen. Mit einer zusätzlichen Dämmung reduzieren die Duschflächen die Geräusche des herabprasselnden Wassers. Die Geräuschbelastigung wird somit auf ein Minimum reduziert. Die Duschtrennungen wurden aus stabilem Echtglas (Einscheiben-Sicherheitsglas) gefertigt.





Einrichtung

Die Apartments wurden mit einem einheitlichen Möbelpaket ausgestattet. Die Standardausstattung wurde entsprechend der Apartmentgröße und möglicher Personenanzahl angepasst. Für alle beschriebenen Artikel wird eine Sachmängelhaftung von zwei Jahren übernommen. Die laufende und regelmäßige Sichtkontrolle und/oder Wartung, insbesondere der Möbeltüren und beweglichen Teile, ist Aufgabe des Eigentümers und i. d. R. Voraussetzung für das Bestehen von Ansprüchen aus Sachmängeln.

Ausstattung des Wohnbereichs

Zu jeder Einheit gibt es eine Auflistung des Möbelpakets, welches sich nach der jeweiligen Apartmentgröße richtet. Diese senden wir Ihnen auf Wunsch gerne zu.

- » Deckenleuchte und Wand- oder Stehleuchte
- » Garderobenhaken mit Paneel und Spiegel oder Garderobenschrank
- » Eingangsfußmatte
- » Schlafsofa / Sofa
- » ein / zwei Sessel
- » Couchtisch
- » Wohndecke
- » Sideboard
- » Flachbildfernseher (40 Zoll)
- » Spielesammlung
- » Teppich von Object Carpet
- » Safe
- » Bilder und Dekoration

Ausstattung Schlafzimmer

- » Doppelbett
- » Oberbetten, je nach Anzahl der Schlafplätze
- » eine Ganzjahresdecke inkl. Kopfkissen
- » Reservekopfkissen
- » Nachttisch oder Ablage mit Leseleuchte, je nach Anzahl der Schlafplätze
- » Schranksystem mit Dreh- oder Schiebetüren
- » Kleiderbügel
- » Verdunkelungsgardine oder Plissee
- » Decken- oder Wandleuchte

Bad

- » Flüssigseifenspender, WC-Bürste, Rollenhalter und Abfalleimer mit Deckel von der Firma Keuco, Serie Plan
- » Haken für Handtücher
- » Vergrößerungsspiegel, Fön

Pantryküche (je nach Apartmentgröße)

- » Pantryküche mit 2-Flächen-Induktionsherd, Geräte der Firma Siemens oder: Kaffee- und Teebar auf dem Sideboard

Terrasse / Balkon

- » Tisch mit Stühlen, Anzahl entsprechend der Schlafplätze

Allgemein

- » Küchenkleininventar
- » Kehrgarnitur
- » Erste-Hilfe-Set

Haftungsvorbehalt & Sachmängelhaftung

Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, solange diese den Wohnwert nicht wesentlich beeinträchtigen und/oder technisch oder umweltmäßig bessere oder gleichwertige Lösungen zur Anwendung kommen.

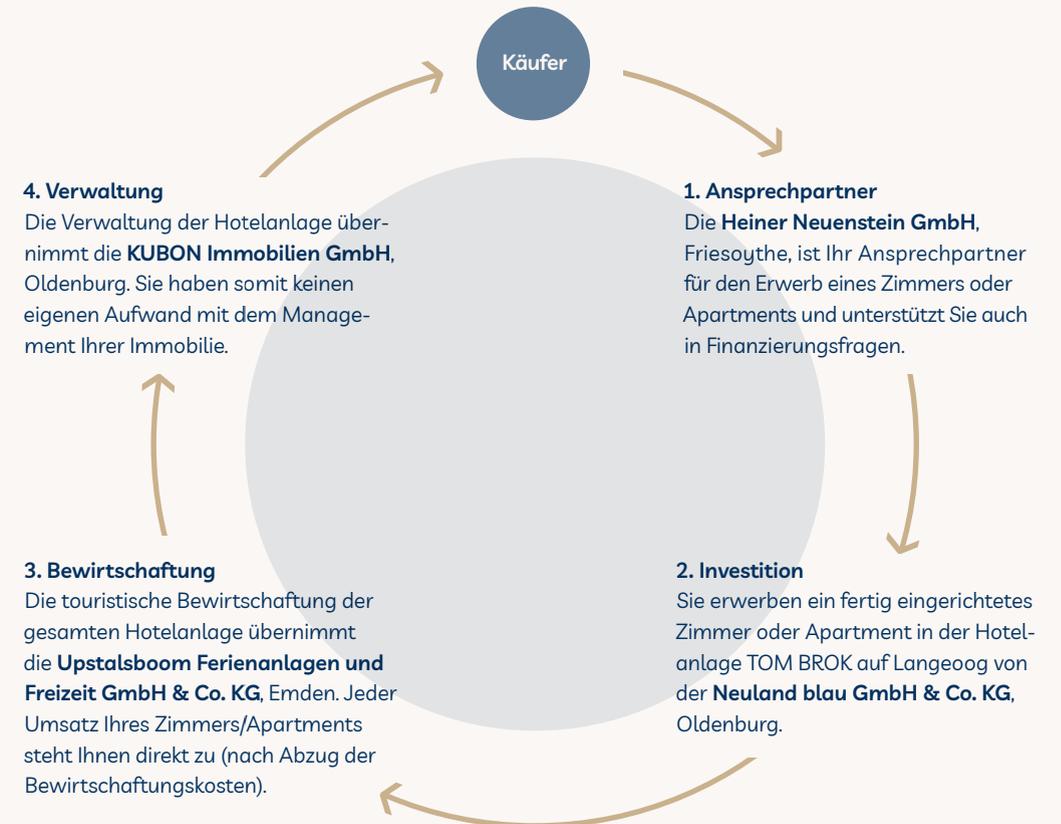
Als Grundlage der Leistungsbeschreibung dienen die Bauzeichnungen des Bauantrages. Sollten bis zum Abschluss des Bauvorhabens Änderungen, beispielsweise durch behördliche Auflagen, Änderungen in der Bauordnung oder durch Leistungseinschränkung der Versorgungsträger erforderlich sein, können diese Änderungen ausgeführt werden. Einrichtungsgegenstände/Möblierung gehören nicht zum Lieferumfang, sofern sie nicht gesondert in dieser Baubeschreibung aufgelistet sind. Ansonsten dienen sie lediglich als Einrichtungs-vorschlag.

Die graphischen Darstellungen (u. a. Pläne) in diesem Exposé basieren auf der Grundlage von Architektenplänen. Sie obliegen der Freiheit des Gestalters und sind in Bezug auf Maßstab und Detailtreue nicht bindend. Für alle Angaben sind Änderungen vorbehalten.

Maßgeblich sind ausschließlich die mit den Erwerbern abzuschließenden Kaufverträge.

Die Sachmängelhaftung richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Den Unterhalts- und Sorgfaltspflichten ist regelmäßig nachzukommen. Die laufende und regelmäßige Sichtkontrolle und/oder Wartung, insbesondere der technischen Anlagen und Wartungsfugen, ist Aufgabe des Hauseigentümers und i. d. R. Voraussetzung für das Bestehen von Ansprüchen aus Sachmängeln. Dauerelastische Anschlussfugen, z. B. im Fliesenbereich oder am Übergang von Gipskarton zu Mauerwerk, unterliegen wegen konstruktionsbedingter geringfügiger Bewegung einem höheren Verschleiß. Diese Fugen sind vom Käufer laufend zu überprüfen und zu warten. Farbanstriche und Beschichtungen bedürfen abhängig von der Beanspruchung durch äußere Einflüsse wie Witterung etc. der regelmäßigen Kontrolle und bedarfsgerechten Erneuerung. Für den rechtzeitigen Neuanstrich entsprechend vorbehandelter Holzteile ist zu sorgen. Je nach Beanspruchung oder Bewitterung können Neuanstriche alle zwei Jahre erforderlich sein. Alle der Witterung ausgesetzten Teile bedürfen einer regelmäßigen Sichtkontrolle und ggf. Reinigung (z. B. bei flachgeneigten Dächern, Regenwasserabläufen in Fensterrahmen etc.). Bewegliche Teile wie Schlösser, Scharniere, Griffgarnituren, Armaturen, Fenster, Türen und Tore, Hebeanlagen Motoren etc. müssen gewartet und ggf. eingestellt werden, gleiches gilt für Brandschutztüren. Bodenabläufe, auch von Balkonen und Dächern, sowie Dachrinnen und Fallrohre, müssen regelmäßig gesäubert werden, um die vorgesehene Entwässerung zu gewährleisten und Wasserschäden zu vermeiden.

Die Partner an Ihrer Seite





HOTELS UND FERIENWOHNUNGEN

Professionelle Vermarktung Ihrer Ferienimmobilie

Die Upstalsboom Hotel+Freizeit GmbH & Co. KG ist einer der führenden Ferienanbieter an der Nord- und Ostsee. Das Familienunternehmen, das in zweiter Generation von **Bodo Janssen** geführt wird, ist zu einem namhaften Betreiber von mittlerweile 70 Hotels- und Ferienwohnanlagen gewachsen und Servicepartner für Investoren und Eigentümer von Ferienimmobilien geworden.

Die mittelständische Unternehmensgruppe mit Sitz in Emden bietet höchste Qualitätsstandards im Drei- bis Fünf-Sterne-Segment an 18 Standorten entlang der deutschen Küste in ausgewählten Toplagen. Mit friesischer Herzlichkeit und fortschrittlichen Ideen hat sich die Unternehmensgruppe mit rund 750 Mitarbeitern seit der Gründung 1976 dynamisch entwickelt. Mit einer werteorientierten Unternehmensphilosophie steht der Mensch dabei im Mittelpunkt.

Das **HOTEL TOM BROK** finden
Sie bei Upstalsboom unter:
[hotel-tombrok-langeoog.de](https://www.upstalsboom.de/hotel-tombrok-langeoog)

Weitere bereits realisierte Projekte von Upstalsboom und dem Bauträger:



Wangerooge,
Aparthotel Anna Düne



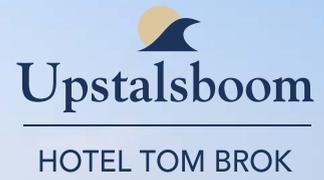
Wangerooge,
Ferien villen Anna Düne



Bengersiel,
Deichhäuser Anna Küste



Langeoog,
Apartmentvilla Anna See



Upstalsboom
HOTEL TOM BROK



HEINER NEUENSTEIN GMBH
VERMÖGENS- UND FINANZBERATUNG
IMMOBILIEN & MEE(H)R



Investieren Sie auf Langeoog, der Insel fürs Leben!

Bei einer Investition müssen Sie sich sicher sein, deshalb stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. Sie haben Fragen? Wir antworten gerne! Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Fliederstraße 31
26169 Friesoythe
Telefon 04491-919585
Mobil 0172-6522899
Mail info@heiner-neuenstein.de
Web heiner-neuenstein.de



Haben Sie schon unser neues Video gesehen?