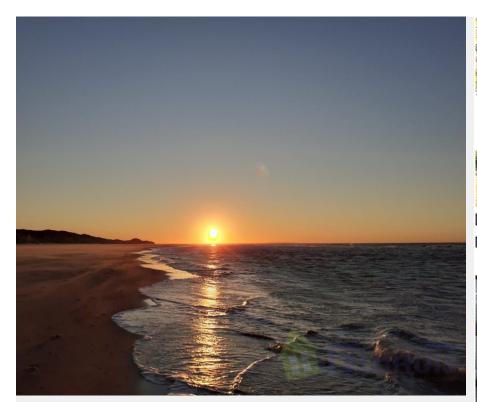


Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer 051-2025-129

Traumhafte Doppelhaushälfte mit Erstwohnsitz und zwei FeWo – Ihr Inselparadies in absoluter Top-Lage nahe Weststrand mit Blick auf die Dünen!

Eckdaten

Kaufpreis

2.580.000,00€

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 143,0 m² Nutzfläche 55,0 m² Grundstücksfläche 510,0 m² Anzahl Zimmer 7,0 Anzahl Schlafzimmer 4,0 Anzahl Badezimmer 5,0 Anzahl Stellplätze 2,0 Anzahl Terrassen 2,0 1985 Baujahr Zustand Gepflegt Zentral Heizungsart **Befeuerung** Gas Unterkellert Keller

Energieausweis

Energiekennwert

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 25.05.2035

95.50 kWh/(m²*a)

Energieträger GAS Energieeffizienzklasse C Baujahr 1985

Geltende EnEV 1985

Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697

FELDHUIS Inh. Ingo Kroon

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Alles, was das Herz begehrt! Diese Doppelhaushälfte befindet sich auf der Trauminsel Norderney in unmittelbarer Nähe zum Weststrand in äußerst begehrter Lage. Von hier aus genießen Sie einen freien Blick auf die Dünen, was für eine ruhige und naturnahe Atmosphäre sorgt. Die Immobilie liegt zwischen dem Ortskern von Norderney und dem Fähranleger, was eine super zentrale Lage bedeutet. Sie sind somit sowohl in kurzer Zeit im Herzen der Insel als auch bequem am Hafen, ideal für Spaziergänge, Ausflüge und die Erkundung der Umgebung. Die Insel Norderney gehört zum Landkreis Aurich und ist ca. 14 Kilometer lang. Lange Strände garantieren im Sommer ein echtes Badevergnügen, oder auch Strandsport sowie Surfen oder Stand-up-Paddeln oder zum netten Plausch von Strandkorb zu Strandkorb.

Objektbeschreibung

Hey und ein herzliches Willkommen auf der wunderschönen Insel Norderney, einem Ort voller Ruhe, Natur und maritimer Atmosphäre. Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der wunderschönen Insel Norderney, in der ruhigen Straße "Up Süderdün" in Weststrandnähe. Diese zentrale und dennoch idyllische Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Erholung und Nähe zu den wichtigsten Annehmlichkeiten der Insel.

Diese gepflegte und umfassend modernisierte Immobilie aus dem Jahre 1985 bietet insgesamt ca. 143 m² Wohnfläche, verteilt auf ein Erdgeschoss (Dauerwohnen) sowie zwei genehmigten Ferienwohnungen im 1. Obergeschoss. Rückwärtig ist die Immobilie unverbaut und gewährt einen herrlichen Blick auf die Dünen – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die zentrale Lage macht diese Doppelhaushälfte besonders attraktiv: Sie befindet sich mittig zwischen dem charmanten Ortskern und dem Fähranleger, was kurze Wege zu allen Annehmlichkeiten garantiert. Der charmante Ortskern mit seinen gemütlichen Cafés, kleinen Geschäften und kulturellen Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso ist der Fähranleger nur wenige Minuten entfernt – perfekt für Tagesausflüge oder für die Anbindung an das Festland. Die gute Infrastruktur, kombiniert mit der ruhigen Lage, macht diese Immobilie zu einem idealen Ort zum Leben oder Investieren. Norderney bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten: Radfahren entlang der Küste, Spaziergänge durch die Dünen, Wassersportarten wie Kiten und Windsurfen oder einfach das Genießen der unvergesslichen Sonnenuntergänge am Strand. Hier können Sie das Inselleben in vollen Zügen genießen und sich vom Alltag erholen. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und modernisiert. So wurde beispielsweise bereits 2009 die Gasheizung ausgetauscht, 2017 das Badezimmer im Erdgeschoss komplett erneuert und 2018 die Fenster im Haus durch dreifachverglaste ausgetauscht. Die Räumlichkeiten wurden über die Jahre entsprechend renoviert und stets herausragend gepflegt. Das Erdgeschoss ist als dauerhafte Wohneinheit konzipiert und eignet sich ideal für den Eigenbedarf oder als dauerhaftes Zuhause. Die beiden Dachgeschosswohnungen können flexibel genutzt werden, beispielsweise als Ferienwohnungen,

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697

Einfacher OpenImmo Import

die vermietet werden dürfen, um zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 1, Erdgeschoss (ca. 86,07m²):

Die Wohnung erreichen Sie über den gemeinsamen Hauseingang und ist aufgeteilt in Flur, Küche mit Essecke. Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse. Büro (Gästezimmer). Badezimmer und Schlafzimmer. Weiterhin erreichen Sie von dieser Wohnung aus Ihren Keller mit zwei weiteren Räumen, Heizungsraum und Duschbad.

Wohnung 2, Dachgeschoss rechts (ca. 33,48 m²):

Die Wohnung ist aufgeteilt in Flur, Wohn-Essbereich mit großzügiger Dachgaube und hydraulisch ausklappbarem Doppelbett, Schlafzimmer und Duschbad.

Wohnung 3, Dachgeschoss links (ca. 24,42 m²):

Die Wohnung ist aufgeteilt in Flur, Schlafzimmer, Duschbad und Wohn-Essbereich.

Reide Ferienwohnungen werden komplett möbliert und ausgestattet verkauft.

Weinesesluftzemszemöglichtiteitenefürergnatienun Glastasetaietenhies noch weitere Kellerräume, die b Casteriziben éffat Akuse Brenderentug tregia hra Boteis a wie Bjerc to 2009 tt ausgebaute Spitzboden. SEURD dies neichäraus neiche Ercheischers sich Flochkrichte Auch nach ander auch Badezlam Grundstück. DBacteztraheer/#69 mocWaischtselster ///e/ter biusgebeürhaubactewabilie ein PKW-Stellplatz direkt am e**zweishpenish**tmigte Ferienwohnungen

- Kaminanschluss im Wohnzimmer mit externer Luftzufuhr

Geniet Gen Sei Dlack graute unaufsteit ier Sperzhogefellegren zorch itellen gelen gelegren Garten mit Blick auf digr Olivnäbe Oda olufed Tennassker, r Fübiet da elate 16 Trondssäe lotter volthat ändlig ügnig än i Firei sitz, hier können Sie Pents និសាក្រជាប្រាធាការ៉ាម៉ាស់នេះ Beim Meliangaigge ប្ទេខាគនិកា Gain ក្រុងកម្លាស់បាញ ist geprägt von einer charen antern en Sultater a Anne (Stolla renun Sabietra chartantineign) e Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Sparing på og eather Strande Calerca digeten telu Gardin Dünen oder entspannte Stunden in einem der vielehwatrand และ เป็นเล่า เป็น เป็นน้า เป็นเล่า เป็นเล่า เป็นเล่า เป็นเล่า เป็นเล่า เป็นเล่า เป็นเล่

Diese Immobilie vereint Komfort, Flexibilität und eine unschlagbare Lage – perfekt für alle, die das Inselleben in vollen Zügen genießen möchten. Ob als dauerhaftes Zuhause oder als Investition in eine Ferienimmobilie – hier treffen Sie die richtige Entscheidung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Keine zusätzliche Käuferprovision!

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de www.feldhuis.de

FELDHUIS Inh. Ingo Kroon

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sollten Sie an unserem Angebot grundsätzliches Interesse haben, so stehen wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch mit weiteren Informationen zur Verfügung.

Bei Erwerb des vorstehend genannten Objektes ist von Ihnen als Käufer KEINE PROVISION zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen.

Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorbezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Kaufverhandlungen führen Sie bitte ausschließlich mit uns. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig bzw. vollständig sind und dass das Objekt im Augenblick des Zugangs eines schriftlichen Kaufangebots noch verfügbar ist. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt ist vertraulich. Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte ohne unsere Einwilligung weitergeben. Bei Verstoß hiergegen haftet der Empfänger für den entstandenen Schaden.

Dieses Angebot wurde nach Angaben des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Sollte Ihnen das Objekt bekannt sein, informieren Sie uns bitte schriftlich innerhalb von 2 Tagen.

Unsere Datenschutzbestimmungen (DSGVO) finden Sie auf unserer Homepage www.feldhuis.de/datenschutz-php/

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



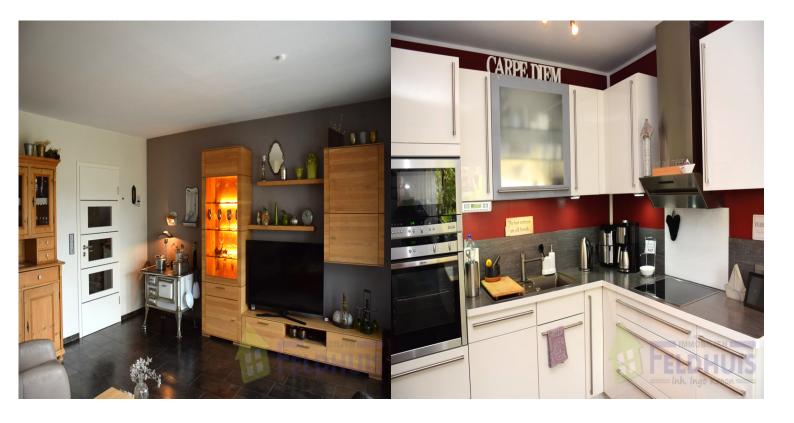
Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

Koloniestralse 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



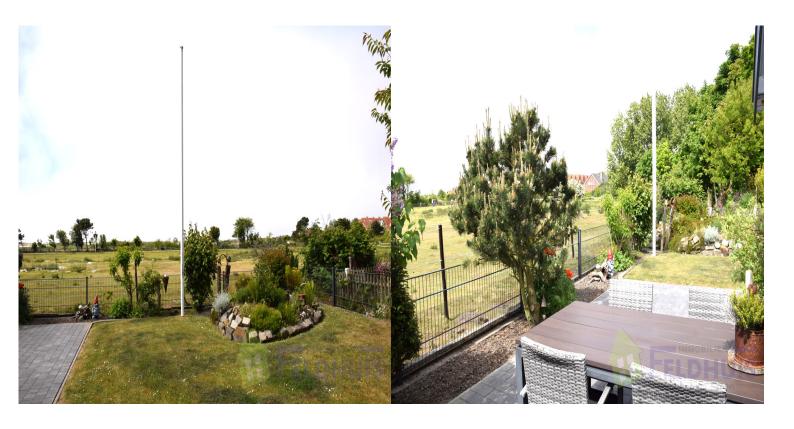
Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import





Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

Koloniestralse 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+	
Α	
В	
C	95,50
D	
E	
F	
G	
Н	

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



Einfacher OpenImmo Import

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K. Koloniestraße 63

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697