



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**  
**Provision**

**2.380.000,00 €**  
**Keine Provision! inkl. MwSt.**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>143,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>55,0 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>510,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>7,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>4,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1985</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>Gepflegt</b>            |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>             |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Gas</b>                 |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>              |

### Energieausweis

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>25.05.2035</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>95.50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>GAS</b>                         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>C</b>                           |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1985</b>                        |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>                 |

### Objektbeschreibung

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### 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 m<sup>2</sup> 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

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

*die vermietet werden dürfen, um zusätzliche Einnahmen zu generieren.*

*Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:*

**Wohnung 1, Erdgeschoss (ca. 86,07m<sup>2</sup>):**

*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 m<sup>2</sup>):**

*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 m<sup>2</sup>):**

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

*Beide Ferienwohnungen werden komplett möbliert und ausgestattet verkauft.*

*Weitere Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Hobby bieten hier noch weitere Kellerräume, die bequem über eine Außentreppe zugänglich sind, sowie der komplett ausgebaute Spitzbodenca 18 m<sup>2</sup>. Sollte dies nicht ausreichen, befinden sich noch zwei externe Geräteräume auf dem Grundstück. Das war aber hier noch nicht alles. Weiterhin gehört zur Immobilie ein PKW-Stellplatz direkt am Haus und eine Fertiggarage in einem Garagenhof, welcher schnell zu Fuß aus vom Haus zu erreichen ist.*

*Genießen Sie Ihre Ruhe und Freizeit in einem gepflegten, schön angelegten Garten mit Blick auf die Dünen. Ob auf der modern überdachten Terrasse oder dem großzügigen Freisitz, hier können Sie entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die Umgebung ist geprägt von einer charmanten, insularen Atmosphäre und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Strand, Fahrradtouren durch die Dünen oder entspannte Stunden in einem der vielen Strandcafés – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.*

*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!*

*Wir haben für kurzfristige Besichtigungen und Fragen auch einen Ansprechpartner auf der Insel! Dieser kann Ihnen gerne bei Neugestaltung und Möblierung der Wohnungen helfen.*

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

### **Ausstattung**

- **Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung, Glasfaseranschluss**
- **Gasheizung (Fabrikat: Brötje mit Vissmann Speicher, Bj: ca. 2009)**
- **Fußbodenerwärmung im Erdgeschoss in Flur, Küche, Wohnzimmer und Badezimmer**
- **Badezimmer EG mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne**
- **drei weitere Duschbäder sowie drei gepflegte und moderne Einbauküchen**
- **zwei genehmigte Ferienwohnungen**
- **Kaminanschluss im Wohnzimmer mit externer Luftzufuhr**
- **zwei große Dachgauben, ausgebauter Spitzboden, mehrere Kellerräume**
- **große überdachte Terrasse, Freisitz, das Grundstück ist vollständig umzäunt**
- **1 Pkw-Stellplatz am Haus, Betonfertiggarage in einem Garagenhof**
- **zwei externe Geräteräume (Holz und Sandwichplatten)**
- **pflegeleicht aber ansprechend angelegter Garten**
- **rückwärtig unverbautes Grundstück, unmittelbare Nähe zum Weststrand**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

### **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/](http://www.feldhuis.de/datenschutz-php/)*

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
 Koloniestraße 63  
 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
 www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
 Koloniestraße 63  
 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
 www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
 Koloniestraße 63  
 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
 www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

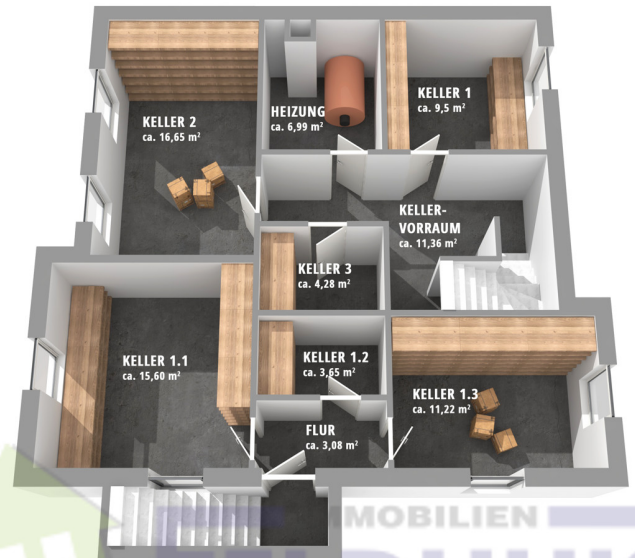
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



IMMOBILIEN  
**FELDHUIS**  
Inh. Ingo Kroon

IMMOBILIEN  
**FELDHUIS**  
Inh. Ingo Kroon

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

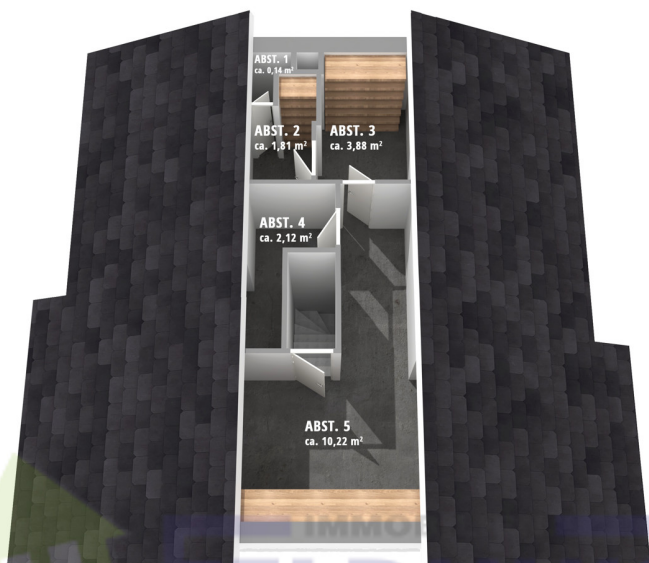
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



| Energieverbrauch |  | Energieverbrauch<br>kWh/(m²·a) |
|------------------|--|--------------------------------|
| A+               |  |                                |
| A                |  |                                |
| B                |  |                                |
| C                |  | 95,50                          |
| D                |  |                                |
| E                |  |                                |
| F                |  |                                |
| G                |  |                                |
| H                |  |                                |

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)

**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.**  
Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)