



Objektnummer 051-2025-140

Traumhafte Erdgeschosswohnung nahe des Weststrands von Norderney! Zentral, idyllisch und direkt an den Dünen!

Eckdaten

Kaufpreis

1.500.000,00 €

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](#)

Wohnfläche	86,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.05.2035
Energiekennwert	95.50 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1985
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

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

Hallo und herzlich willkommen auf der zauberhaften Insel Norderney – ein Ort voller Ruhe, Natur und maritimer Atmosphäre. Die angebotene Erdgeschosswohnung (Dauerwohnen) 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. 86 m² Wohnfläche. 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 Wohnung besonders attraktiv. 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 komplett erneuert und 2018 die Fenster im Haus durch dreifach verglaste 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 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.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Hobby bieten hier noch weitere zwei Kellerräume

**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](#)

mit einem zusätzlichen Badezimmer, die bequem über eine Außentreppe zugänglich sind. Sollte dies nicht ausreichen, befinden sich noch ein externer Gemeinschaftsschuppen (Holz) 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. Von der überdachten Terrasse aus 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!

Die Immobilie ist als Bruchteileigentum aufgeteilt! 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
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung, Glasfaseranschluss
- Gemeinschaftsheizung, 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
- weiteres Duschbad im KG
- gepflegte und moderne Einbauküche
- Kaminanschluss im Wohnzimmer mit externer Luftzufuhr
- mehrere Kellerräume
- große überdachte Terrasse, das Grundstück ist vollständig umzäunt
- Betonfertiggarage in einem Garagenhof, PKW-Stellplatz am Haus
- externe Gemeinschaftsschuppen (Holz)
- pflegeleicht aber ansprechend angelegter Garten
- rückwärtig unverbautes Grundstück, unmittelbare Nähe zum Weststrand

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

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

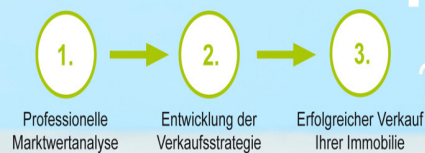
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

Tel: 04954 - 95 96 0 • www.feldhuis.de • info@feldhuis.de



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](#)