



Objektnummer 051-2025-142

***Nahe Weststrand! Moderne Ferienwohnung in Traumlage mit
Dünenblick! Mehr Platz, als man vermuten würde!***

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

**659.000,00 €
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](#)

Wohnfläche	34,0 m²
Nutzfläche	20,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1985
Zustand	Modernisiert
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

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 Ferienwohnung befindet sich auf der Trauminsel Norderney in unmittelbarer Nähe zum Weststrand in äußerst beehrter Lage. Von hier aus genießen Sie einen unverbauten Blick auf Wiesen, auf Dünen und das Meer! Selbst für Norderney eine echte Besonderheit! Kurhaus (direkt im Zentrum) und Fähranleger sind jeweils nur einige hundert Meter entfernt und auch fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen! Somit super zentral und bemerkenswert ruhig. Ihre Spaziergänge und Ausflüge beginnen direkt vor Ihrer Haustür!

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

Herzlich willkommen auf der wunderschönen Trauminsel Norderney! Ein Ort voller Ruhe, Natur und maritimer Atmosphäre.

Diese genehmigte Ferienwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Insel! Sehr ruhig gelegen in der Straße Up Süderdün in seriöser Nachbarschaft. Die Wohnung bietet ca. 33,48 m² Wohnfläche. Da sie nach der Renovierung nur von den Eigentümern selbst genutzt wurde, befindet sie sich in einem sehr guten Pflegezustand und kann ohne weitere Investitionen genutzt werden. Der Dachboden verfügt über ca. 19 m² zusätzliche Nutzfläche, welche flexibel nutzbar ist.

Die gute Infrastruktur in Kombination mit der ruhigen Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Ort zum Leben oder zum Investieren. Norderney bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten: Radfahren entlang der Küste, Dünensparziergänge, 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 2009 die Gasheizung ausgetauscht und 2018 die Fenster durch Dreifachverglasung ersetzt. Die Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert (Malerarbeiten, neue Einbauküche und hochwertiges Wandklappbett, neue Schlafzimmernöbel, Fliegengitter, etc.). Wohnbereich und Schlafzimmer haben je einen neuen, hochwertigen Fernseher erhalten. Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Ausstattung voll möbliert verkauft. Ein echtes Komplettpaket!

Die Wohnung bietet samt Nutzfläche Platz für bis zu 6 Personen, aufgeteilt in Flur, Badezimmer, ein vollwertiges Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet ausreichenden Platz für die neuwertige Küchenzeile, einen Essplatz für 4-5 Personen und

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](#)

wahlweise einen kleinen Wohnbereich oder ein modernes Doppelklappbett, welches kinderleicht bedient werden kann. Zwei großzügige Dachgauben sorgen für ein echtes und helles Wohngefühl. Zusätzlich gehören weitere Räumlichkeiten im Spitzboden zur Wohnung (z. B. ein zweites Duschbad). Der neuwertige externe Abstellraum bietet viel Platz für Fahrräder, Gartenmöbel und Co.! Dieser wurde in Zimmermannsqualität erbaut und mit Sandwichplatten verkleidet. Auch die großzügige Außenterrasse wurde erneuert und garantiert schöne Stunden im Freien mit Blick auf die Dünen.

Diese Immobilie vereint Komfort, Flexibilität und eine unschlagbare Lage – perfekt für alle, die das Inselleben in vollen Zügen genießen möchten. Ob dauerhaftes Zuhause oder 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!

Für uns ist die Wohnung bis heute ein echtes Zuhause! Hier fühlen wir uns wohl! Die Wohnung wird aus Altersgründen verkauft!

Die Immobilie ist als Bruchteilseigentum aufgeteilt! Eine Käuferprovision fällt nicht an!

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*
- *Gemeinschaftsheizung, Gasheizung*
(Fabrikat: Brötje mit Vissmann Speicher, Bj: ca. 2009)
- *Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche, zweites Duschbad im Spitzboden*
- *neuwertige und kaum benutzte Einbauküche*
- *genehmigte Ferienwohnung, Inklusive Inventar*
- *große Dachgaube*
- *ausgebauter Spitzboden mit einigen zusätzlichen Möglichkeiten*
- *große Terrasse mit unverbautem Blick*
- *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](#)

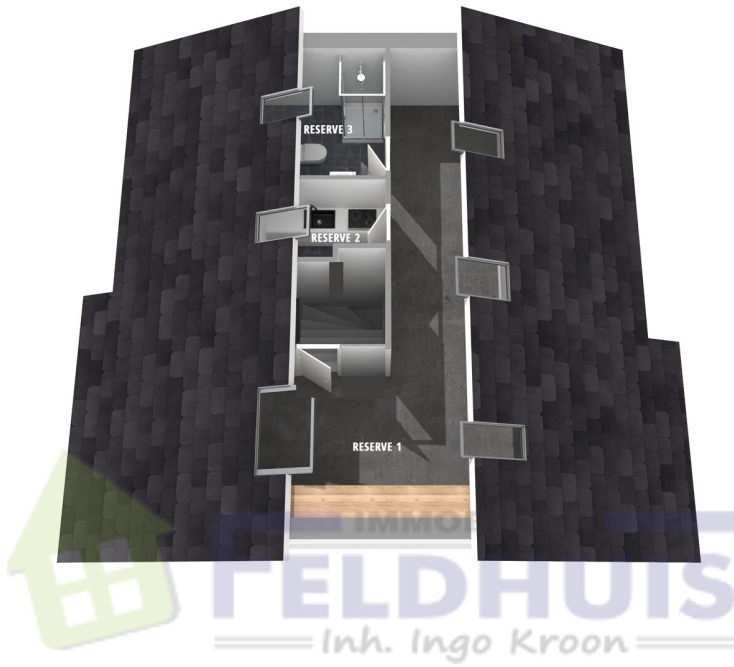


Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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](#)