

Objektnummer 051-2025-147

## **Nordsee-Idylle: 2-Zimmer-Oberwohnung mit Blick auf dem Onnen-Visser-Platz der Insel Norderney!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>498.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

**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>36,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.09.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>125.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Alles, was das Herz begehrte. Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Trauminsel Norderney, unmittelbarer vom Nordstrand entfernt. Die Insel Norderney gehört zum Landkreis Aurich und ist ca. 14 Kilometer lang. Der Nordbadestrand besteht aus zwei Abschnitten und damit aus zwei Badefeldern, hier trifft man sich zum Badevergnügen, Strandspiele sowie Surfen oder Stand-up-Paddeln oder zum netten Plausch von Strandkorb zu Strandkorb. Auch den Stadtkern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants kann man von hier aus fußläufig erreichen. Kliniken, Schulen und auch der Hafen und die Fähre befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.**

#### 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](#)

**Sie suchen eine attraktive Eigentumswohnung (genehmigte Ferienwohnung) auf einer der schönsten Inseln Norddeutschlands?**

**Dann könnte diese 2-Zimmer-Oberwohnung auf der Insel Norderney genau das Richtige für Sie sein!**

**Die ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und ist bequem über den Fahrstuhl erreichbar. Sie gliedert sich in Flur, Küche, Badezimmer, einen hellen Wohnraum mit Balkon sowie ein separates Schlafzimmer. Vom Balkon genießen Sie einen reizvollen Blick auf den Onnen-Visser-Platz. Ein praktischer Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und mehr und ist auch über den Fahrstuhl bequem zu erreichen und nimmt Ihnen somit lästiges Treppensteigen ab.**

**Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1970 und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde über die Jahre hinweg auch renoviert, was Ihnen soliden Wohnkomfort bietet. Die Immobilie befindet sich derzeit noch in der Sanierung. Besonderer Wert wurde auf die Fassadenerneuerung, Fassadendämmung und Dachsanierung gelegt. Eine neue Gasheizung wurde bereits im Jahr 2022 installiert. Durch diese umfangreichen Maßnahmen wird die Immobilie langfristig aufgewertet, bleibt dauerhaft nutzbar und nachhaltig einsetzbar. Neue Dreifachverglasung der Fenster (Baujahr 2025) sorgt zudem für ruhiges Wohnen und gute Wärmedämmung. Die hochwertigen Verbesserungen sorgen für geringe Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen, gesteigerte Energieeffizienz und eine hohe Werthaltigkeit. Die abschließenden Arbeiten sollen voraussichtlich bis Ende 2025, spätestens Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.**

**Das Gebäude beherbergt insgesamt 60 Wohneinheiten inklusive eines Schwimmbads, was die Vermietbarkeit auch in Vor- und Nachsaison besonders attraktiv macht. Die Eigentumswohnung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Der Verwalter des Objekts sitzt in Oldenburg. Der monatliche Hausgeldabschlag für die Nebenkosten beläuft sich hier auf ca. 532,00 € (inklusive Heizkostenvorauszahlung und der Schwimmbadunterhaltung). Strom wird separat und direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet. Diese Eigentumswohnung bietet eine kompakte, durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Lage mit Blick auf den Onnen-Visser-Platz und solide Perspektiven durch die instand gehaltene Anlage und die gute Vermietbarkeit.**

**Bei Interesse sende ich Ihnen gerne Unterlagen wie z. B. Grundriss, Ausstattung und eine individuelle Vermietungsstrategie sowie eine Terminvereinbarung für eine Besichtigung zu.**

**Für kurzfristige Besichtigungen haben wir einen Ansprechpartner direkt auf der Insel!**

**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 (Bj. ca. 2025)
- Zentralheizung (Gas, Bj. ca. 2022)
- elektrische Jalousie im Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne mit Duschwand
- Einbauküche
- genehmigte Ferienwohnung
- Küche mit elektrischem Lüfter
- Gemeinschafts-Schwimmbad
- Fahrstuhl
- ein externer Abstellraum im Keller
- Balkon mit Blick Richtung Onnen-Visser-Platz

### 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 eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind weiterhin 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

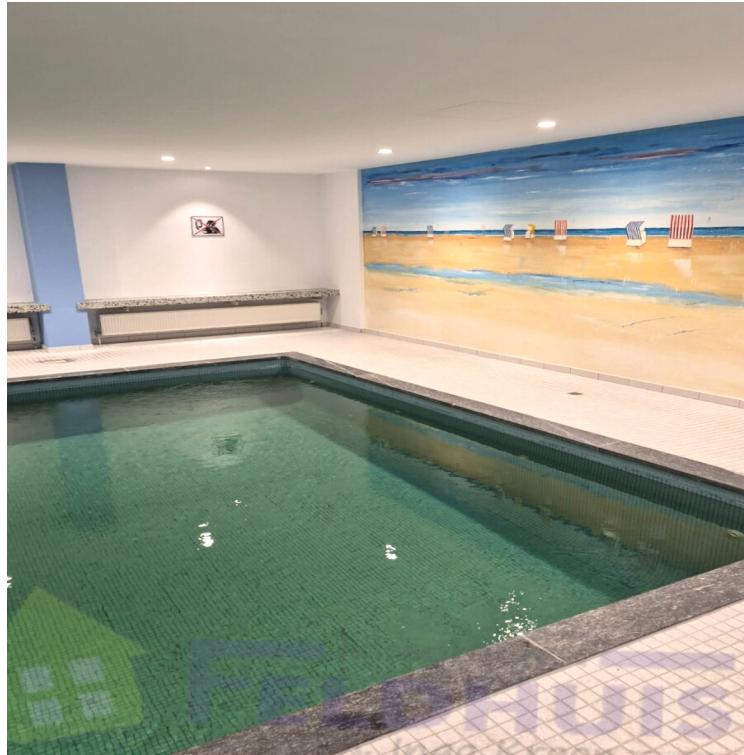
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



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

Tel.: 0495495960  
Fax: 04954959697

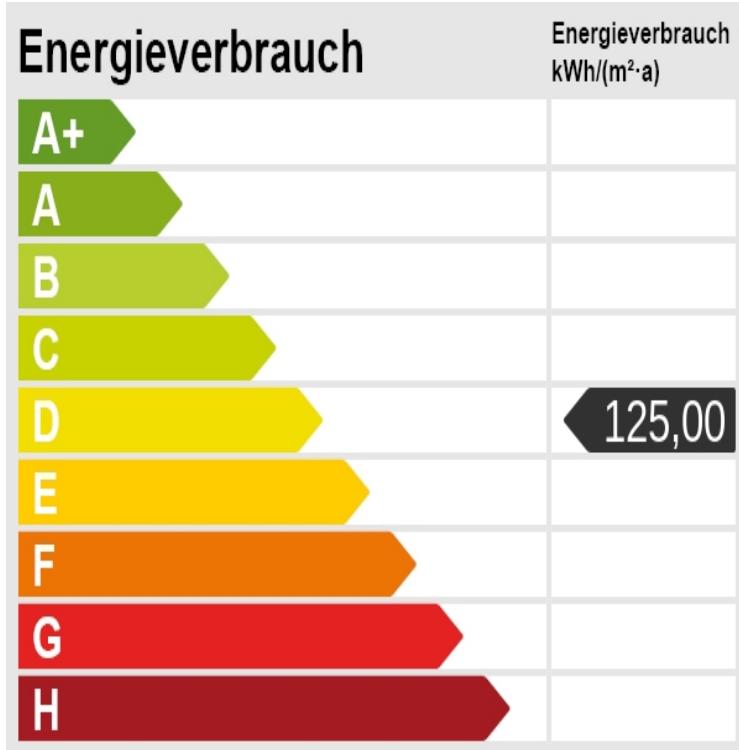
info@feldhuis.de  
www.feldhuis.de  
[Online ansehen](#)



**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](#)