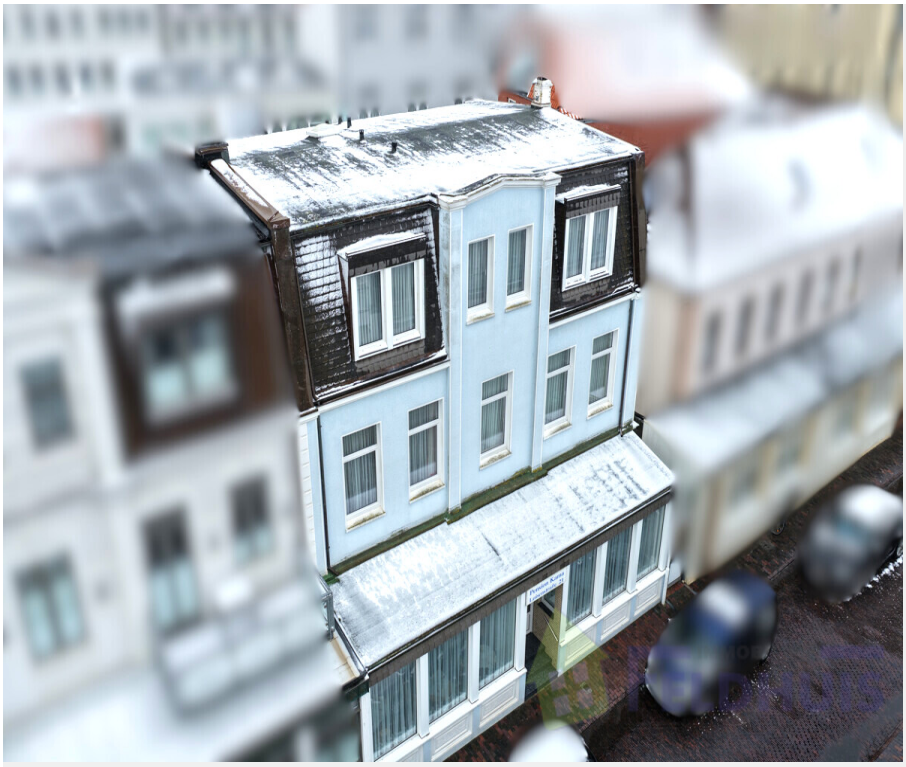






Objektnummer 051-2026-100

Einzigartige Kapitalanlage: Etablierte Frühstückspension in Strandnähe auf Norderney!

Eckdaten

Kaufpreis	***1.780.000,00 €***
Nutzfläche	***377,0 m²***
Grundstücksfläche	***274,0 m²***
Anzahl Terrassen	***1,0***

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

Baujahr	*1899*
Zustand	*Gepflegt*
Befeuerung	*Gas*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*04.02.2036*
Energiebedarf	*93.30*
Energieträger	*GAS*
Energieeffizienzklasse	*C*
Baujahr	*1892*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich auf der beliebten Nordseeinsel Norderney und überzeugt durch ihre hervorragende Lage. Nur wenige Schritte trennen das Haus vom weitläufigen Weststrand, einem der schönsten Strandabschnitte der Insel, der mit feinem Sand, frischer Meeresluft und beeindruckenden Sonnenuntergängen begeistert. Auch die Promenade sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Insel selbst zählt zu den gefragtesten Urlaubsdestinationen an der Nordsee und steht für ganzjährigen Tourismus, hohe Gästezahlen und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Kombination aus strandnaher Lage und zentraler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Feriengäste – und damit auch für Betreiber einer Pension. Hier profitieren Sie von einer konstant hohen Nachfrage sowie der besonderen Atmosphäre eines traditionsreichen Nordseeheilbades.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein etabliertes und liebevoll geführtes Pensionshaus in absolut begehrter Lage auf der ostfriesischen Insel Norderney, nur wenige Minuten vom traumhaften Weststrand entfernt.

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

Diese Immobilie vereint den einzigartigen Charme historischer Bäderarchitektur mit der Funktionalität eines modernen Beherbergungsbetriebs und bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren oder Betreiber, eine etablierte Pension in absoluter Traumlage zu übernehmen.

Das traditionsreiche Gebäude wurde 1899 errichtet, 1910 erweitert und ab 2003 umfassend umgebaut sowie fortlaufend instandgehalten. Zahlreiche Investitionen der vergangenen Jahre sichern den soliden technischen Zustand und die nachhaltige Nutzbarkeit der Immobilie. So wurde unter anderem ca. 2008 das komplette Dachgeschoss neu gedämmt und gleichzeitig im Bereich des Mansardendachs mit einer Hinterlüftung versehen, das Treppenhaus ca. 2004 saniert, die Fenster ca.2013 erneuert, die Bäder zwischen 2005 und 2019 modernisiert, ca. 2020 eine neue Heizungsanlage installiert sowie Teile der Elektrik erneuert. Damit präsentiert sich die Immobilie technisch in gepflegter Verfassung und bietet eine verlässliche Basis für künftige Nutzungskonzepte. Gestalterisch zeigt sich die Pension derzeit in einem eher klassischen, gewachsenen Stil und würde von einer gezielten Schönheitskur profitieren, um Ausstattung und Ambiente an heutige Design- und Komfortansprüche anzupassen und ihr volles Potenzial zeitgemäß zur Geltung zu bringen.

Mit einer Nutzfläche von ca. 377 m² auf einem ca. 274 m² großen Grundstück bietet die Pension ein durchdachtes und vielseitig nutzbares Raumangebot. Der erfolgreiche Betrieb, derzeit als Frühstückspension geführt, umfasst insgesamt sieben Doppelzimmer, vier Einzelzimmer sowie eine separate Wohnung, die als Festwohnsitz beispielsweise für die Eigentümer genutzt werden muss und damit eine optimale Integration von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die Pension hat eine durchschnittliche Auslastung von ca. 85 %, das entspricht etwa 310 Tagen im Jahr.

Die Zimmer sind hell und freundlich eingerichtet und gehören zu einem bewährten Beherbergungskonzept, das Gäste ganzjährig anspricht. Alle Gästezimmer verfügen über Dusche/WC, Sat-TV, Radio, Föhn, Safe und WLAN – eine Ausstattung, die von Urlaubern heutzutage erwartet wird und zur positiven Gästebewertung beiträgt. Morgens starten die Gäste mit einem reichhaltigen Frühstück, das im Preis inkludiert ist, in den Tag – ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal des Betriebs.

Neben den Gästezimmern bietet die Immobilie weitere funktionale Räume, die den täglichen Betrieb unterstützen: ein eigenes Büro, eine kleine Waschküche, ein Tagesraum (Aufenthaltsraum für Gäste) oder internen Nutzung sowie eine einladende Veranda, die zusätzlichen Komfort und Aufenthaltsqualität schafft.

Das stilvoll gestaltete Haus überzeugt nicht nur durch sein Raumpaket, sondern vor allem durch die warmherzige Atmosphäre und die positive Resonanz von Stammgästen. Faktoren, die den wirtschaftlichen Erfolg der Pension maßgeblich stützen. Ein zusätzlicher Schuppen im Außenbereich bietet praktischen Lagerraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

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 Lage selbst ist ein weiterer großer Pluspunkt: Die Pension liegt im ruhigen Stadtzentrum in einer Seitenstraße, sodass Gäste sowohl die Nähe zur Strandpromenade als auch zur vielfältigen Gastronomie und Infrastruktur Norderneys genießen können. Diese Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, Strandnähe und entspannter Wohnlage macht die Immobilie besonders attraktiv für Urlauber aus ganz Deutschland und dem internationalen Markt.

Diese Immobilie bietet eine seltene Verbindung aus historischem Charakter, modernem Komfort, funktionaler Ausstattung und hervorragender Lage. Ob als renditestarke Kapitalanlage, als neuer Lebensmittelpunkt mit beruflicher Perspektive im Gastgewerbe oder als generationsübergreifendes Familienprojekt – dieses Pensionshaus stellt eine außergewöhnliche Chance dar, eine etablierte und beliebte Frühstückspension mitten in einer der gefragtesten Urlaubsregionen Deutschlands weiterzuführen und zugleich persönlich davon zu profitieren.

Das Haus wird ungeräumt übergeben. Die Übergabe ist nach Absprache quartalsweise möglich.

Und das Beste: Es fällt keine zusätzliche Käuferprovision 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 Isolierverglasung
- Gaszentralheizung (Fabrikat: HANSA PEGA 40), Bj. ca. 2020
- Erfolgreich geführte Frühstückspension inkl. Inventar
- 7 Doppelzimmer
- 4 Einzelzimmer
- Inklusive Inventar
- 1 separate Wohnung (Festwohnsitz)
- 2 gemütliche Frühstücksräume im Erdgeschoss
- Einbauküche Festwohnsitz
- Badezimmer (Dusche, Toilette und Waschbecken, Badewanne) Festwohnsitz
- kleine Terrasse
- kleiner Vorratskeller
- kleiner Schuppen

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





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



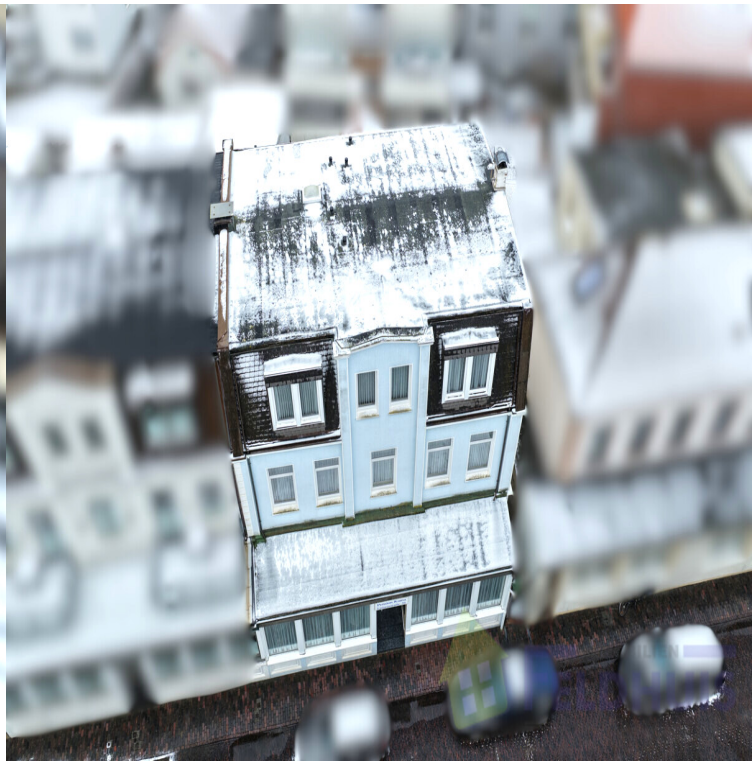


Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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



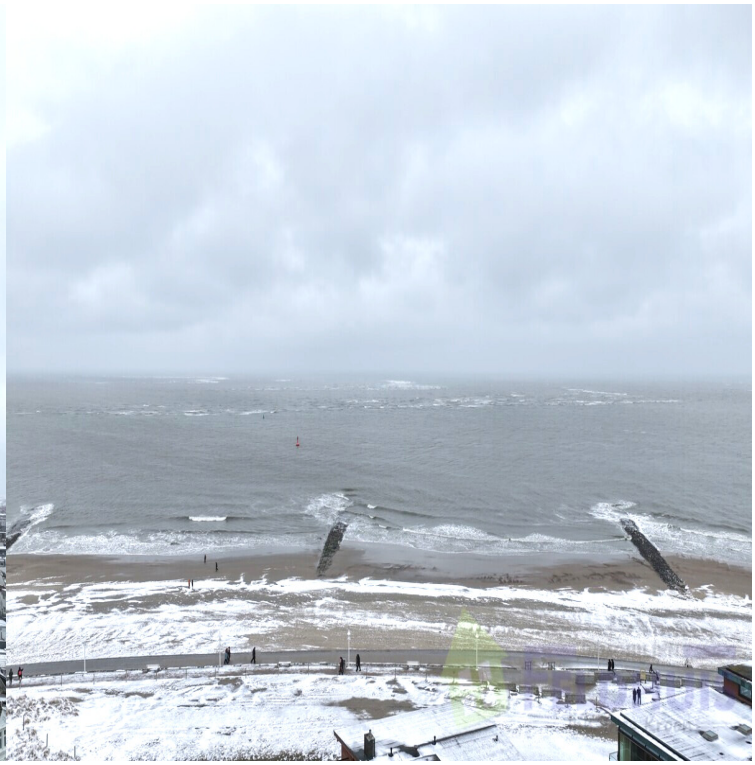


Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
Online ansehen

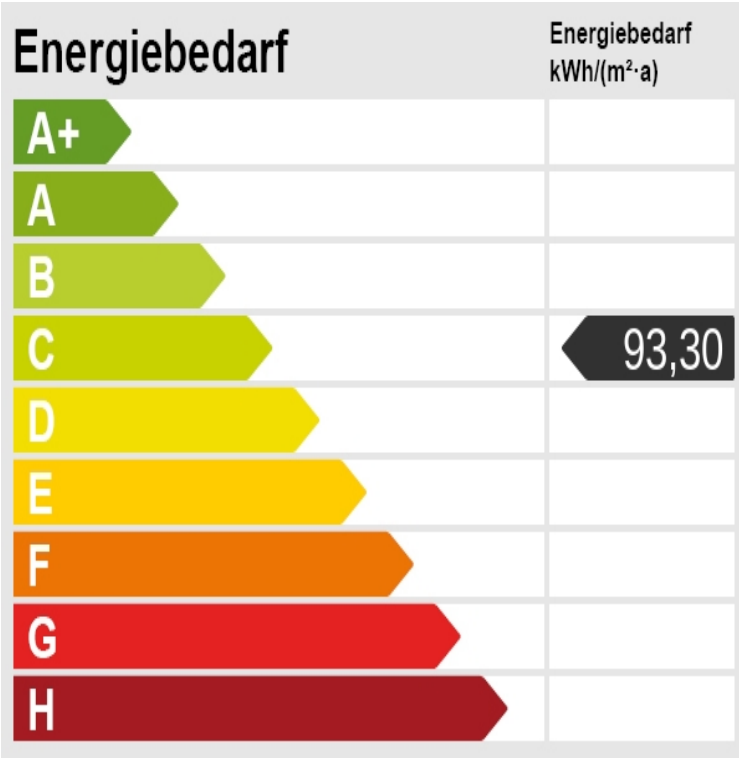




Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

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