

Norderney

# Top gepflegtes Kapitänshaus auf Norderney in bester Lage mit zus. Ferienwohnung

Objektnummer: 24418030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 122 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418030
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	188.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr charmantes Einfamilienhaus mit Ferienwohnung aus dem Jahr 1920 mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 2001 umfassend kernsaniert, wobei sämtliche Leitungen, Elektrik, die Dachdämmung, Außenwanddämmung sowie die Fenster im Erdgeschoss erneuert wurden. Im Jahr 2012 fand eine weitere umfangreiche Sanierung statt, bei der die Ost-Außenwand gedämmt, die Fenster im Obergeschoss ausgetauscht und die Vorbereitungen für eine Dachterrasse getroffen wurden. 2017 wurden neue Duscbäder im Erd- und Obergeschoss eingebaut, die Bodenbeläge erneuert, eine moderne Einbauküche im Obergeschoss eingefügt und eine neue Fensterfront für das Wohnzimmer im Erdgeschoss installiert. Im Jahr 2021 erfolgte der Einbau einer neuen Heizungstherme, während 2022 noch neue hochwertige Zimmertüren im Erdgeschoss angebracht wurden. Diese besondere Immobilie bietet eine gehobene Ausstattungsqualität. Der Zustand des Hauses ist neuwertig, und die offene Raumgestaltung vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Die Deckenhöhe ist mit ca. 275 cm höher als normal, was den Räumlichkeiten eine besondere Atmosphäre verleiht. Aufgrund der Aufteilung ist es möglich, zwei getrennte Wohneinheiten zu nutzen. Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse), das Obergeschoss, in dem sich eine Ferienwohnung mit Vorbereitungen für eine Dachterrasse befindet, hat eine Größe von rund 40 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über einen Teilkeller und tlw. bodentiefe Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Zudem wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen großzügige Lichtkuppel-Fenster eingebaut, die zusätzliches natürliches Licht in die Räume lassen. Die modernen und großzügigen Duscbäder sind ein weiteres Highlight des Hauses. Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung, während hochwertiges Vinyl und Fliesen als Bodenbeläge verwendet wurden. Zwei moderne Einbauküchen sind bereits vorhanden und erfüllen alle Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Grundrissgestaltung des Hauses ist sehr gelungen und ermöglicht ein effizientes Wohnen. Im Erdgeschoss lädt neben der gemütlichen Wohnküche eine schöne Innenhof-Terrasse zum Entspannen ein. Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight. Sie werden dort leben, wo andere sich Urlaub wünschen. Lassen Sie sich von der einmaligen Umgebung und dem idyllischen Inselleben begeistern. Genießen Sie die besondere Lebensqualität auf der Insel, die unmittelbare Nähe zum Inselkern, sowie zum Strand. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Schmuckstück, dass mit ganz viel Liebe und Wohlgefühl von den jetzigen Besitzern ausgestattet wurde. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause.

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Ausstattung und Details

Neuwertiger Zustand  
Offene Raumgestaltung  
Extra hohe Decken  
Zwei Wohneinheiten möglich  
Ferienvermietung  
Teilkeller  
Bodentiefe Fenster  
Großzügige Lichtkuppel-Fenster (elektr.)  
Moderne großzügige Duscbäder m. Einbauten  
Deckenspots  
Hochwertiges Vinyl und Fliesen  
Hochwertige Zimmertüren (EG)  
Zwei moderne Einbauküchen  
Gelungene Grundrissgestaltung  
Gemütliche Innenhof-Terrasse (EG)  
Vorbereitungen f. Dachterrasse (OG)  
"Fahrradgarage" im Eingangsbereich  
Dachdämmung  
Außenwanddämmung  
Dämmung d. Bodens (EG)  
2- u. 3-fach Verglasung d. Fenster  
Vissmann Heiztherme (2021)

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Alles zum Standort

Norderney ist eine der beliebtesten ostfriesischen Inseln im Nationalpark Wattenmeer (UNESCO Weltnaturerbe). Dieser bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Dünenlandschaften, endlose Strände und schöne Radwege laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Norderney verfügt über eine sehr gute Infrastruktur - vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, tolle Restaurants, Hotels und Ferienwohnungen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, sowie Schule und Kindergarten befinden sich ebenfalls auf der Insel.



Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 188.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24418030 - 26548 Norderney

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)