Norderney

# Schmuckes Kapitänshaus auf Norderney in bester Lage mit zus. Ferienwohnung

***Property ID: 24418030***

**PURCHASE PRICE:** 1.298.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 124 m$^2$ • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 122 m$^2$

Property ID: 24418030 - 26548 Norderney


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24418030 |
| Living Space | ca. 124 m² |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1920 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.298.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 10 m² |
| Equipment | Terrace, Balcony |

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 16.04.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 188.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# The property

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# The property

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# The property

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# The property

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein sehr charmantes Einfamilienhaus mit Ferienwohnung aus dem Jahr 1920 mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 122 m². 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 Duschbäder 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 m² (ohne Terrasse), das Obergeschoss, in dem sich eine Ferienwohnung befindet, hat eine Größe von rund 40 m². Das Haus verfügt über einen Teilkeller und 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 Duschbäder 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, während im Obergeschoss die Vorbereitungen für eine Dachterrasse schon getroffen wurden. 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 Wohlfühlcharakter von den jetzigen Besitzern ausgestattet wurde. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause.

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# Details of amenities

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

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# All about the location

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.

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 188.60 kwh/(m²*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.

**Property ID: 24418030 - 26548 Norderney**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / East Frisia
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com