

Norderney

Charmantes Insel-Haus mit großem Modernisierungspotenzial in hervorragender Lage nahe Strand und Zentrum

CODE DU BIEN: 26418050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,29 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418050
Surface habitable	ca. 104,29 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1936

Prix d'achat	850.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	277.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

La propriété



CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

La propriété



CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

La propriété



CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

La propriété



CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

La propriété



CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Une première impression

Dieses ca. im Jahr 1936 errichtete Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² und insgesamt 4 Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage, die eine unmittelbare Nähe sowohl zum Strand als auch zum Zentrum gewährleistet.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Ausstattung ist insgesamt sanierungsbedürftig, jedoch wurden in den letzten Jahren bereits einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Die Gasterne wurde 2007 erneuert, zudem erfolgten die Erneuerung der Wasserleitungen sowie der Elektrik. Das Duschbad stammt aus dem Jahr 2015 und ist mit Deckenspots ausgestattet. Gleichfalls wurde im Jahr 2015 ein neues Veluxfenster installiert sowie das Dach komplett, inklusive Dämmung, neuen Dachrinnen und Fallrohren erneuert. Teilweise wurden ca. 2017 Kunststoff-Fenster dp. Verglast (bis auf zwei Fenster) sowie Heizkörper ersetzt. Im Dachgeschoss wurden neue Zimmertüren eingebaut.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen hell gestalteten Eingangsbereich in den Flur, von dem aus die weiteren Räume erreichbar sind. Die Treppe aus Holz verbindet das Erd- mit dem Dachgeschoss und ist offen gestaltet, was einen angenehmen Raumeindruck vermittelt. Das Wohnzimmer präsentiert sich als großzügig geschnittener Raum mit breitem Durchgang und zwei Fensterfronten zur Straßenseite, was viel Tageslicht garantiert und flexible Einrichtungsoptionen schafft. Von hier erreichen Sie auch das angrenzende Schlafzimmer.

Die Küche ist kompakt und funktional angelegt und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Die Ausstattung umfasst offene Wandregale, Ober- und Unterschränke, einen Herd sowie einen Geschirrspüler. Details wie weiße Fliesen, ein Laminatboden und eine Holzdecke geben dem Raum eine freundliche Atmosphäre.

Im Außenbereich steht Ihnen ein Innenhof zur Verfügung, der als Terrasse genutzt werden kann. Die Gartenmöblierung und liebevolle Bepflanzung schaffen eine angenehme Gesamterscheinung. Zwei separate Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen. Der Dachboden steht als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Dieses Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine Anpassung nach eigenen Vorstellungen planen, als auch für Investoren mit Interesse an einem Modernisierungsobjekt

in gefragter Lage. Die Kombination aus tlw. umgesetzten Sanierungen und weiterem Entwicklungspotenzial bietet attraktive Möglichkeiten.

Eine Besichtigung gibt Ihnen einen aussagekräftigen Eindruck vom Charme und den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Für eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Détails des commodités

Sehr gute Lage nahe Strand u. Zentrum

Kunststoff-Fenster (bis auf 2 Fenster alle dp. verglast)

Gastherme (

Deckenspots i. Bad

Innenhof als Terrasse

Zus. WC

Zwei Abstellräume im Außenbereich

Dachboden als Nutzfläche

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Tout sur l'emplacement

Diese ursprüngliche Insel-Immobilie befindet sich in einer bevorzugten und absolut ruhigen Wohnlage von Norderney. Den Nordstrand – genannt Januskopf – erreichen Sie innerhalb von 3 Minuten zu Fuß und in nur 5 Minuten Fußweg befinden Sie sich im Inselzentrum. Der Golf Club befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung.

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.

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26418050 - 26548 Norderney

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com