

Norderney

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

*Codice oggetto: 26418050*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,29 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418050
Superficie netta	ca. 104,29 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

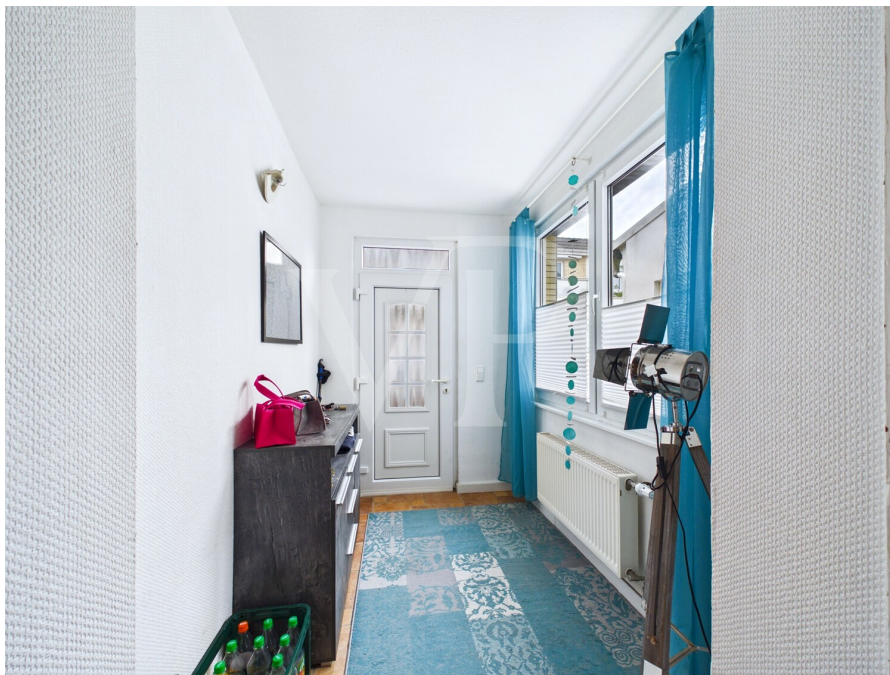
**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>277.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>24.06.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>H</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1936</b>

Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney

## La proprietà



Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney

## La proprietà



Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney

## La proprietà



Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney

## La proprietà



Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## Una prima impressione

Dieses ca. im Jahr 1936 errichtete Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> 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 Gasterme 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.**

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26418050 - 26548 Norderney**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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