Norderney

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

Objektnummer: 26418050



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.29 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 131 m²

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

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

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Auf einen Blick

Objektnummer	26418050
Wohnfläche	ca. 104.29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1936

Kaufpreis	850.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

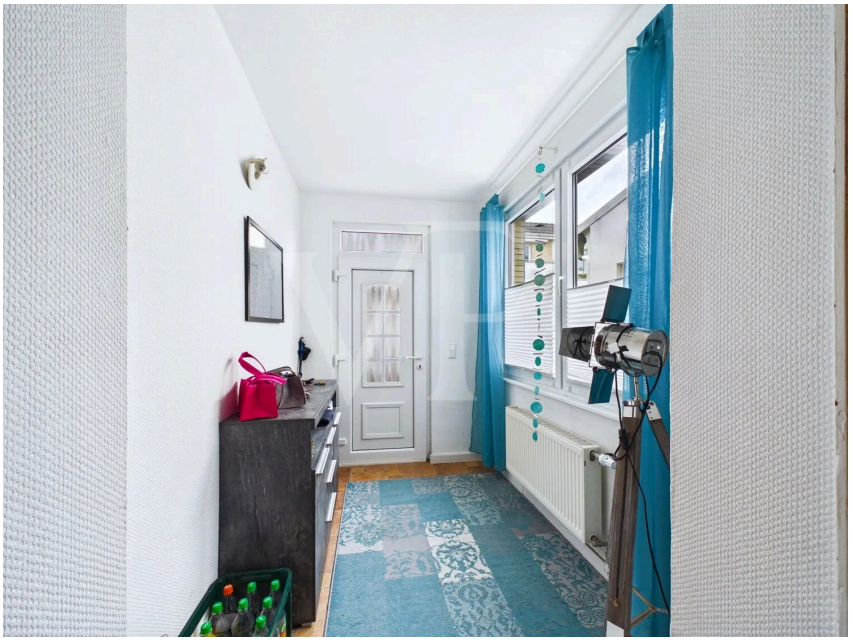
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Die Immobilie





Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Die Immobilie





Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Die Immobilie





Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

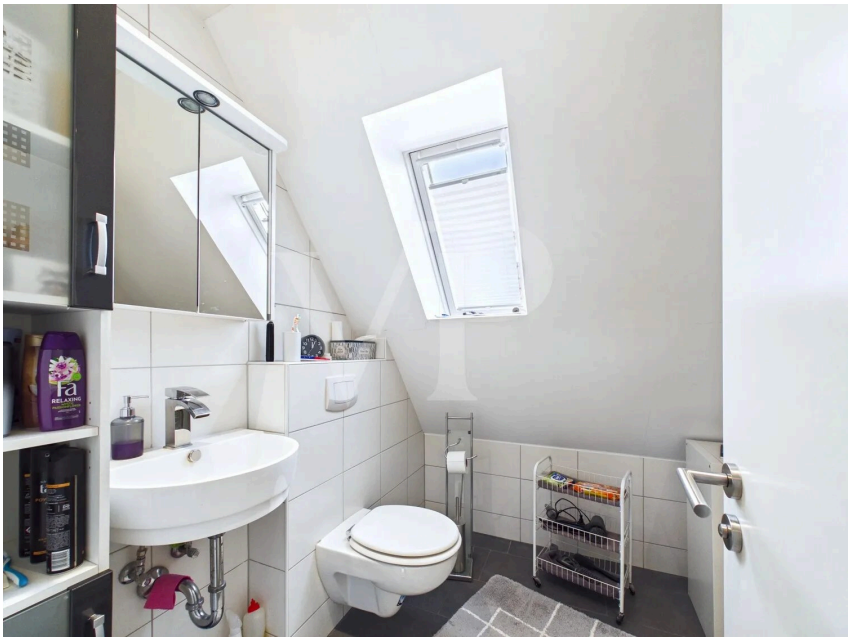
Die Immobilie





Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Die Immobilie





Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Ein erster Eindruck

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 Gastherme 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 Räumen 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.

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Ausstattung und Details

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 Abestllräume im Außenbereich
Dachboden als Nutzfläche

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26418050 - 26548 Norderney

Sonstige Angaben

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: 26418050 - 26548 Norderney

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com