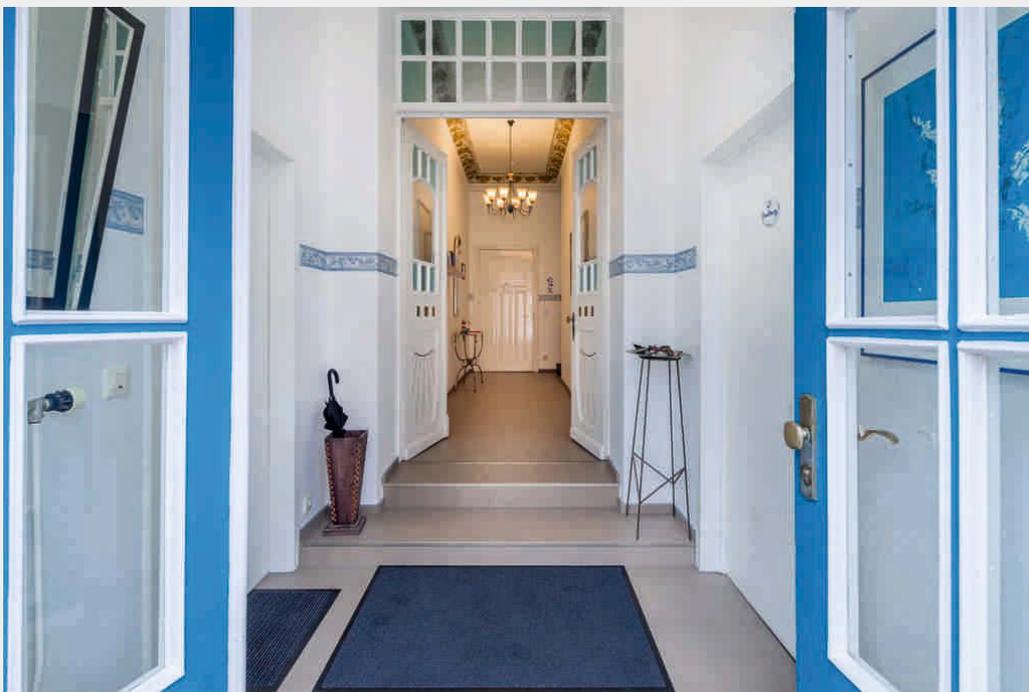


Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung über den Dächern der Stadt!



Appartement Seeblick in einer Jugendstil Villa im Zentrum von Norderney!

Keine zusätzliche Käufercourtage!



Treten Sie ein!



Diese helle und gut geschnittene Ferienwohnung liegt in einer wunderschönen Jugendstil-Villa im Zentrum von Norderney. Kurplatz & Badehaus, Supermarkt, Bäcker & Restaurants liegen direkt um die Ecke. Und bis zum Strand sind es gerade einmal 200 Meter. Die traumhafte Lage, ruhig und doch sehr zentral, wird Sie sofort überzeugen! Sie betreten die schöne Diele des Hauses mit ihren hohen Decken, den schönen Stuckarbeiten und dem liebevoll gedrechselten Treppengeländer und sind sofort begeistert.

Die Wohnung selbst liegt dann im 2. Stock der liebevoll restaurierten Villa – das ist das Dachgeschoss, so dass Sie über sich nur noch das bestens gedämmte Dach und die Möwen haben. Von allen Fenstern aus genießen Sie einen traumhaften Blick über die Dächer der Innenstadt. Die gesamte Wohnung wurde in den letzten Jahren komplett hochwertig neu eingerichtet, es gab neue Vinylböden und einen frischen Anstrich. So erwartet

Sie ein schicker und moderner Wohnstandard. Dazu kommen die bis zu 3,60 m hohen Räume, die gemütlichen Dachschrägen und viele kleine Details – hier werden Sie sich sofort wohl fühlen! Die Küchenzeile ist im Wohnraum integriert und mit Geschirrspüler, Induktionsherd, Dunstabzugshaube, großem Kühlschrank, Toaster, Kaffeemaschine und Wasserkocher sehr gut bestückt.

Eine Mikrowelle mit Grillfunktion steht ebenfalls zur Verfügung. Im Schlafzimmer finden Sie ein großes Doppelbett und den geräumigen Kleiderschrank. Im gemütlichen Wohnzimmer lässt sich die Couch zu einem komfortablen 1,60 m breiten Bett umwandeln, so dass Sie hier auch zu viert Urlaub machen können. Auch der Esstisch hat bequem Platz für 4 Personen. Wohnbereich, Schlafraum und Bad liegen an der geräumigen Diele - also ausreichend Privatsphäre auch für zwei Pärchen. Der großzügige Flur bietet Platz für viele Schuhe und Jacken. Das weiß geflieste Bad hat viele Ablagemöglichkeiten und eine große Dusche.



Jutta Lamboury
Immobilien

Der Ausblick aus dem
Fenster im Essbereich



Die Diele



Wohnungstyp: Dachgeschoss
Zimmer: 2 max. 4 Personen
Wohnfläche: ca. 31 m²
Nutzfläche: ca. 6 m²
Etage: 2. Obergeschoss
Etagenzahl: 2
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Einbauküche: Ja
Letzte Modernisierung / Sanierung: 2018
Heizungsart: Zentralheizung
Energieträger: Gas

Kaufpreis: € 470.000
Keine zusätzliche Käufercourtage!

Ein Kabel-TV und eine kleine Musik-Anlage mit Bluetooth sind vorhanden. Der schnelle eigene Glasfaseranschluss ist bestellt und wird in Kürze geliefert - also blitzschnelles WLAN für Sie und Ihre Gäste. Viele kleine Extras sorgen dafür, dass die Gäste sich wie zuhause fühlen und gerne wieder kommen. So gibt es z.B. diverse DVDs und CDs- falls das Wetter mal den berühmten „Norderneyer Seenebel“ bringt. Im Haus befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockner, die gegen Gebühr genutzt werden können.

Eine kleine Bücherecke in der Diele des Hauses hilft aus, wenn die eigene Urlaubslektüre ausgelesen ist. Es gibt zwei abschließbare Schränke in der Wohnung und ein Abstellfach im Treppenhaus, ideal für Privates, wenn Sie neben der Eigennutzung auch vermieten möchten. Als Eigentümer können Sie zwei Räder in der Garage abstellen. Aktuell buchen viele Stammkunden von Jahr zu Jahr direkt wieder - das spricht für die gute Ausstattung und Pflege der Wohnung.



Der Küchenbereich und der Wohnbereich



Das Badezimmer

Nachteile? Ok, es sind 43 Stufen bis zur Wohnung - dafür entschädigen der tolle Ausblick und die Ruhe unterm Dach. Es gibt keinen Balkon... Aber sind wir doch mal ehrlich - wer sitzt denn auf dem Balkon, wenn das Meer mit dem traumhaften Strand und netter Gastronomie direkt um die Ecke liegt und abends die schönsten Sonnenuntergänge bietet? Vorteil? Die Wohnung gehört Jutta Lamboury privat und wird daher tatsächlich courtagefrei angeboten! So sparen Sie schon einmal € 16.779 Käufercourtage.

Die Wohnung hat nach DIN eine Wohnfläche von 31 m², die reine Grundfläche beträgt fast 35 m². Dazu kommen weitere 6 m² Anteil an 84 m² Nutzfläche. Bisher wird diese Wohnung überwiegend vermietet und von den Eigentümern nur zwischendurch selbst genutzt. So kann man aktuell nach Abzug aller Kosten von einer Nettoeinnahme von über € 16.500 ausgehen. Das entspricht einer Rendite

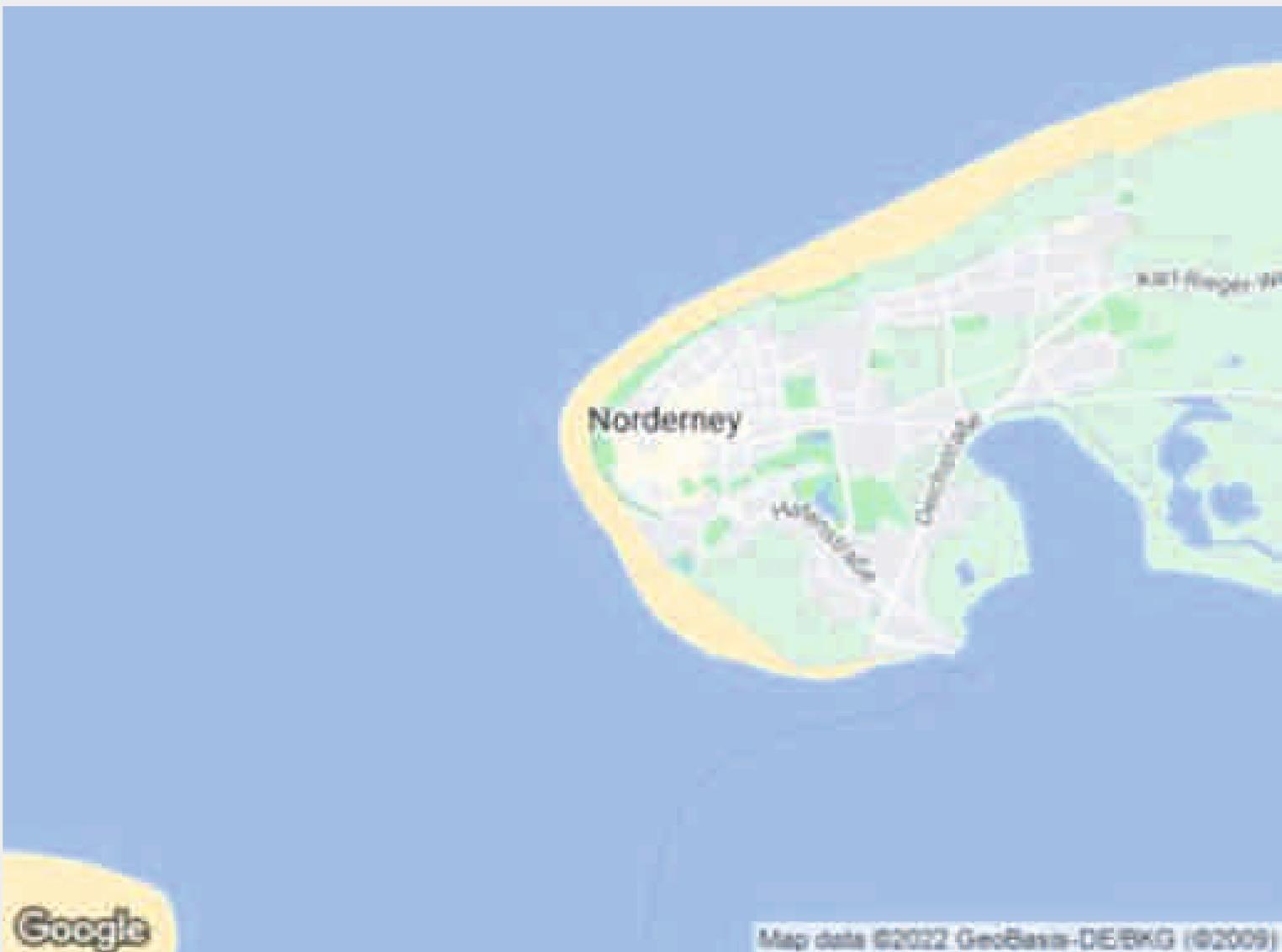
Von über 3,5 % - und zusätzlich können Sie die Wohnung selbst nutzen. Oder suchen Sie ein Domizil ausschließlich für sich und Ihre Familie? Auch das ist hier natürlich möglich. Und seien Sie sicher: die ganze Familie wird diese besonders schöne Wohnung lieben!

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.

Das Schlafzimmer mit großem Bett und Kleiderschrank



Das Wandtattoo im Schlafzimmer





Grundriss

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

Wir wurden ausgezeichnet

- zum neunten Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBIENSOUT24
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift BELLEVUE: Hier gehören wir im internationalen Bestenranking auch in 2020 wieder zu den „Best Property Agents“ weltweit.
- Das Magazin FOCUS kürte uns 2013 in seiner großen Maklerbewertung zu den „1000 besten Maklern Deutschlands“.

Darauf sind wir stolz!



Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?

Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche MARKTWERTANALYSE an. Kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

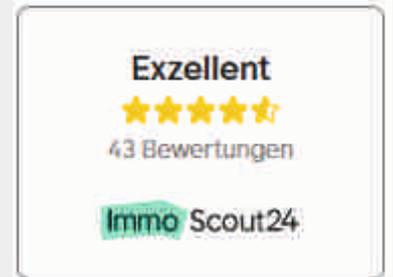
DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

Ob bei Ihnen zuhause oder bei uns im Büro: Unsere Beratungsgespräche sind stets kostenlos und unverbindlich. Vereinbaren Sie einfach einen Termin per Telefon oder E-Mail. Wir beweisen Ihnen gerne, was uns so anders macht. Und zwar vom ersten Gespräch an.

Gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung jederzeit unter <https://www.lamboury-immobilien.de/datenschutzerklärung.php> einsehen können

Jutta Lamboury Immobilien
Marktstr. 17
48268 Greven

Telefon: 02571 80 00 00
Telefax: 02571 58 16 25
E-Mail: info@lamboury-immobilien.de
www.lamboury-immobilien.de



Unsere allerbeste Werbung:
Die exzellenten Bewertungen
unserer Kunden!

