

Exposé: Doppelhaushälfte

mit 2 Wohneinheiten auf Langeoog

Exklusive Insellage | 530 m² Eigenland-Grundstück | Provisionsfreier Privatverkauf
Kaufpreis / Angebotspreis: 890.000 € (Verkehrswert laut zertifiziertem Gutachten: 945.000 €)

1. Highlights der Immobilie

- **Vollständiges Verkehrswertgutachten** liegt vor.
- **Begehrte Lage auf Langeoog:** Zentrale und dennoch ruhige Insellage in der Friesenstraße 20a.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Aufgeteilt in zwei eigenständige, abgeschlossene Wohneinheiten (ideal für die Kombination von Eigennutzung und Vermietung)
- **Großzügiger Grundbesitz:** 530 m² Eigenland mit Gartenbereich und Terrasse.
- **Umfassende Modernisierung:** Im Jahr 2008 zu ca. 90 % kernsaniert.

2. Eckdaten im Überblick

Kategorie	Details
Objektyp	Doppelhaushälfte mit zwei getrennten Wohneinheiten
Adresse	Friesenstraße 20 a, 26465 Langeoog
Kaufpreis (Richtpreis)	890.000 € (provisionsfrei)
Grundstücksfläche	530 m²
Gesamtwohnfläche	ca. 117,47 m²

Kategorie	Details
Wohnung 1 (Erdgeschoss)	ca. 58,74 m² (Wohnen)
Wohnung 2 (Dachgeschoss)	ca. 58,73 m² (Wohnen)
Baujahr	1936 (Massivbauweise)
Kernsanierung	2008 (Umfang ca. 90 %)
Unterkellerung	Voll unterkellert (Nutzfläche/Stauraum)
Spitzboden	ausbaufähig
Zustand	Gepflegt & üblich instand gehalten
Energieausweis	Nicht erforderlich (Baudenkmal gemäß § 79 Abs. 4 GEG)

3. Objektbeschreibung

Diese solide gebaute Doppelhaushälfte in Rotklinkerbauweise befindet sich in einer begehrten Wohnstraße im Kernbereich der Nordseeinsel Langeoog. Das Gebäude ist in zwei funktionell getrennte Wohneinheiten gegliedert:

- **Wohnung 1 (ca. 58,74 m²):** Funktionale Raumaufteilung, helle Wohnräume, direkter Zugang zu Garten und Terrasse.
- **Wohnung 2 (ca. 58,73 m²):** Gemütlicher Schnitt unter dem Satteldach mit schöner Belichtung.

Im Jahr 2008 erfolgte eine umfangreiche Kernsanierung von rund 90 % der Substanz. Der Keller bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum für Haustechnik und persönliche Gegenstände. Das Grundstück gehört mit 530 m² zu den großzügigeren Eigenland-Parzellen der Umgebung und bietet viel Privat- und Grünfläche.

4. Baubeschreibung & Ausstattungsmerkmale

- **Mauerwerk & Fassade:** Ziegelmauerwerk mit dekorativem Fugenglattstrich.
- **Fenster:** Zweifachverglaste Kunststoff- und Aluminiumfenster.
- **Sanitär:** 2 Badezimmer
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichte Fliesen, Laminat.
- **Heizung & Technik:** Gas, Warmwasser, Zentralheizung mit Zählerschrank.

5. Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt zentral in der Friesenstraße auf der autofreien Insel Langeoog. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig hervorragend erreichbar:

- Sehr strandnah gelegen.
- Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und Inselärzte in direkter Nähe.
- Restaurants, Cafés und kleine Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern.
- Kurpark, Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt.

6. Verkaufsmodalitäten & Kontakt

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass für den Käufer **keine Maklerprovision** anfällt. Ein aktuelles, ausführliches Verkehrswertgutachten einer zertifizierten Sachverständigen (ISO 17024) über 945.000 € liegt vor. Ihr Ansprechpartner:

Frau Nadine Zaddam
E-Mail: nadinomuck@gmail.com

Hinweis: Alle Angaben im Exposé beruhen auf dem offiziellen Verkehrswertgutachten vom 24.02.2026. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.