

Norden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude u. Garage in schöner Lage von Norden

Objektnummer: 25418027



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

KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 648 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418027
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	248.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

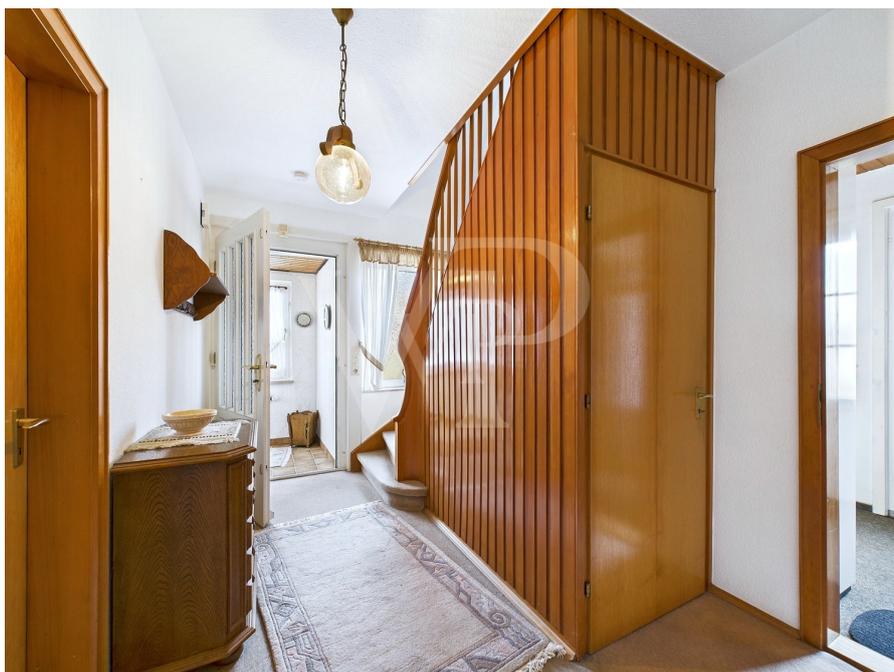
Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	243.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1969 erbaut wurde und auf einem etwa 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus insgesamt 4,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im Jahr 2000 wurden die Außenwände nachträglich gedämmt. Die Leitungen wurden teilweise erneuert und die Elektrik komplett. Ein Jahr zuvor, 1999, wurde die Heizung und der Warmwasserspeicher aktualisiert. Das Objekt befindet sich somit in einem sehr guten Zustand und bietet eine solide Grundlage für zukünftige Anpassungen oder Erweiterungen.

Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und komfortabel. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie über die Diele in das helle Wohnzimmer, das durch eine Schiebetür in zwei Räume aufgeteilt ist. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Raum für gemeinsame Familienessen. Ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche vervollständigt den Grundriss im Erdgeschoss.

Über eine schöne Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie zwei großzügige Schlafzimmer und ein weiteres kleineres Zimmer erwarten.

Besonderes Highlight ist der ausbaufähige Dachboden, der zusätzliches Potential bietet. Auch der Teilkeller, in dem sich die Gastherme befindet, ist ein Pluspunkt, da er trocken und gepflegt ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Nebengebäude finden Sie eine Werkstatt sowie einen Wirtschaftsraum und eine Garage mit Sektionaltor.

Der Außenbereich dieser Immobilie besticht durch einen Freisitz, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder das Spielen im Freien.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Chance, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Die bereits durchgeführten Modernisierungen wie die Dämmung der Außenwände und die tlw. Erneuerung der Leitungen und Elektrik sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl und bieten gute Voraussetzungen für ein effizientes Energieverhalten. Das Potenzial für Erweiterungen, insbesondere durch den

ausbaufähigen Dachboden, macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine gepflegte und bestens ausgestattete Wohnumgebung einzuziehen und gleichzeitig Raum für eigene Gestaltungsideen zu schaffen.

Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

Gasheizung m. Warmwasserspeicher  
Außenjalousien  
Kunststofffenster Doppelverglast (ca. 1980)  
Nebengebäude m. Werkstatt und Wirtschaftsraum  
Garage m. Sektionator  
PKW-Stellplätze  
Eingezäuntes Grundstück  
Freisitz  
Dachboden ausbaubar

**Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden**

## Alles zum Standort

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in der Stadt Norden, unweit der Küste. Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen. Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

**Objektnummer: 25418027 - 26506 Norden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 243.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25418027 - 26506 Norden

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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